

**T.C.
MUĞLA SITKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI**

**FETHİYE BÖLGESİNDE YAŞAYAN
YABANCI TURİSTLERİN YERLEŞİM
SEBEPLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

NURTEN TEKELİ

PROF. DR. ERDOĞAN GAVCAR

**OCAK, 2019
MUĞLA**

T.C.
MUĞLA SITKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI

FETHİYE BÖLGESİNDE YAŞAYAN
YABANCILARIN YERLEŞİM SEBEPLERİ

NURTEN TEKELİ

Sosyal Bilimler Enstitüsünce
Tezli Yüksek Lisans
Diploması Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih 28/01/2019
Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 17/01/2019

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Erdoğan GAVCAR
Jüri Üyesi : Dr. Öğr. Üyesi Algin OKURSOY
Jüri Üyesi : Dr. Öğr. Üyesi Veysel HATİPOĞLU

Enstitü Müdürü : Prof. Dr. Tuncay ÖĞÜN

OCAK, 2019

MUĞLA

TUTANAK

Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nün 19/12/2018 tarih ve 868/2 sayılı toplantısında oluşturulan jüri, Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 24/6 maddesine göre, İşletme Anabilim Dalı **Tezli Yüksek Lisans Programı** öğrencisi Nurten Tekeli'nin "Fethiye Bölgesinde Yaşayan Yabancı Turistlerin Yerleşim Sebepleri" adlı tezini incelemiş ve aday 17/01/2019 tarihinde saat 11:00'de jüri önünde tez savunmasına alınmıştır.

Adayın kişisel çalışmaya dayanan tezini savunmasından sonra 50.. dakikalık süre içinde gerek tez konusu, gerekse tezin dayanağı olan anabilim dallarından sorulan sorulara verdiği cevaplar değerlendirilerek tezin kabul edildiğine sy.bil.gi... ile karar verildi.



Tez Danışmanı

Prof. Dr. Erdoğan GAVCAR



Dr. Öğr. Üyesi Algin OKURSOY

Üye



Dr. Öğr. Üyesi Veysel HATİPOĞLU

Üye

YEMİN

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “Fethiye Bölgesinde Yaşayan Yabancı Turistlerin Yerleşim Sebepleri” adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

17./01./2019

NURTEN TEKELİ

N. Tekeli

YÜKSEKÖĞRETİM KURULU DOKÜMANTASYON MERKEZİ
TEZ VERİ GİRİŞ FORMU

YAZARIN

Soyadı : TEKELİ

Adı : NURTEN

Referans No: 102 32498

TEZİN ADI

Türkçe : Fethiye Bölgesinde Yaşayan Yabancı Turistlerin Yerleşim Sebepleri

Y. Dil : The Reasons of settlement of Foreign Tourists Living in Fethiye Region

TEZİN TÜRÜ: Yüksek Lisans

TEZİN KABUL EDİLDİĞİ

Üniversite : Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi

Fakülte :

Enstitü : Sosyal Bilimler Enstitüsü

Diğer Kuruluşlar :

Tarih :

TEZ YAYINLANMIŞSA

Yayınlayan :

Basım Yeri :

Basım Tarihi :

ISBN :

TEZ YÖNETİCİSİNİN

Soyadı, Adı : GAVCAR, Erdoğan

Ünvanı : Prof. Dr.

TEZİN YAZILDIĞI DİL : Türkçe

TEZİN SAYFA SAYISI: 83

TEZİN KONUSU (KONULARI) :

1. Fethiye’de Yaşayan Yabancı Turistlerin Yerleşim Sebepleri
2. Yabancıların Gayrimenkul Alırken Karşılaştıkları Zorluklar
3. Yabancı Turistlerin Fethiye’yi Ziyaret Etme Sebepleri

TÜRKÇE ANAHTAR KELİMELEER:

1. Yabancı Turistler
2. Gayrimenkul Sahibi Yabancılar
3. Turizm
4. Anket Veri Sonuçları

İNGİLİZCE ANAHTAR KELİMELEER: Konunuzla ilgili yabancı indeks, abstract ve thesaurus’u kullanınız.

1. Foreign Tourists
2. Real Estate Owner
3. Tourism
4. Survey Data Results

1- Tezimden fotokopi yapılmasına izin vermiyorum

☒

2- Tezimden dipnot gösterilmek şartıyla bir bölümünün fotokopisi alınabilir

☐

3- Kaynak gösterilmek şartıyla tezimin tamamının fotokopisi alınabilir

☐

Yazarın İmzası :

Tarih : 12.01.2019

N. B. İ. İ.

ABSTRACT

The aim of this study is to investigate the reasons of settlement of foreign tourists living in Fethiye.

This study will examine whether these questions change depending on demographic characteristics; Whether the foreigners living in Fethiye have real estate or not, staying in Fethiye for a year, when they started living in the area, degree of satisfaction of foreigners who own real estate in official offices, natural and historical beauties, availability of prices, impact of factors such as traditions and customs on the region.

For these purposes, the first and second parts of the research tourism concept and history of the properties and property ownership laws in Turkey are explained. In the third chapter, the subject and purpose of the research, fourth chapter materials and methods, in the fifth chapter the findings of the survey data were examined. In the sixth chapter, the results were interpreted and recommendations were made.

As a result, factors affecting the settlement of foreigners in Fethiye; more foreigners settling in the region and foreigners' acquisition of property has a positive effect.

Keywords; Fethiye, Resident Foreigners, Real estate, Tourism, Survey Data Results

ÖZET

Bu çalışmanın amacı; Fethiye bölgesinde yaşayan yabancı turistlerin yerleşim sebeplerinin araştırılmasıdır.

Fethiye Bölgesinde yaşayan yabancıların gayrimenkul sahibi olup olmadıkları, bir yıl içinde Fethiye’de kalınan süre, ne zaman bölgede yaşamaya başladıkları, gayrimenkul sahibi yabancıların resmi dairelerdeki memnuniyet dereceleri, doğal ve tarihi güzellikleri, fiyatların uygunluğu, gelenek ve görenekler gibi faktörlerin bölgeyi tercih etmelerindeki etkisi, bu soruların demografik özelliklere bağlı olarak değişip değişmediğinin incelenmesidir.

Bu amaçlar doğrultusunda araştırmanın birinci ve ikinci bölümlerinde turizm kavramı, tarihçesi, bölgenin özellikleri ve Türkiye’de mülk edinme yasaları açıklanmıştır. Üçüncü bölümde araştırmanın konusu ve amacı, dördüncü bölümde materyal ve kullanılan yöntemler, beşinci bölümde anket verileri sonucunda elde edilen bulgular incelenmiştir. Altıncı bölümde ise sonuçlar yorumlanıp öneriler yapılmıştır.

Sonuç olarak yabancıların Fethiye’ye yerleşmesine etki eden faktörler; bölgeye daha çok yabancının yerleşmesi ve yabancıların mülk edinim şekli olumlu etki etmektedir.

Anahtar Kelimeler: Fethiye, Yerleşik Yabancılar, Gayrimenkul, Turizm, Anket Veri Sonuçları

ÖNSÖZ

Bu tezin gerçekleştirilmesinde, başlangıcından sonuna kadar, gerekli bütün yardım, tavsiye ve yönlendirmeleri yapan, karşılaştığım problemlerin çözümünde deneyimlerinden yararlandığım sayın hocam Prof. Dr. Erdoğan GAVCAR'a teşekkür ederim.

Çalışmam sırasında desteğini esirgemeyen canım anneme, babama, kardeşim Funda'ya ve Eşim Hasan Ali Tekeli'ye teşekkürlerimi sunarım.

Nurten TEKELİ

17/01/2019

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	I
İÇİNDEKİLER	II
TABLolar LİSTESİ.....	IV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TURİZM KAVRAMI, TÜRKİYE'DE TURİZM

1.1. Turizmin Tanımı	3
1.2. Turizmin Tarihçesi	4
1.3. Türkiye’de Turizmin Tarihçesi	4
1.4. Fethiye’de Turizm Bölgeleri ve Özellikleri.....	7

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE MÜLK EDİNME YASALARI

2.1. Taşınmaz Mal	13
2.2. Türkiye’de Mülk Edinme Yasalarının Tarihsel Süreci.....	13

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARAŞTIRMANIN KONUSU VE AMACI

3.1. Araştırmanın Konusu ve Amacı	19
---	----

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

MATERYAL VE YÖNTEM

4.1. Materyal ve Yöntem.....	22
------------------------------	----

BEŞİNCİ BÖLÜM

BULGULAR VE TARTIŞMA

5.1.	Frekans Dağılımı Sonuçları.....	24
5.2.	Ki-Kare Testi Analizi Sonuçları	34
5.3.	Basit Varyans Analizi (One-Way Anova)	37
5.3.1.	Ülkelere Göre Varyans Analizi Sonuçları	37
5.3.2.	Yaş'a Göre Varyans Analizi Sonuçları.....	43
5.3.3.	Medeni Duruma Göre Varyans Analizi Sonuçları.....	50
5.3.4.	Eğitim Durumuna Göre Varyans Analiz Sonuçları.....	57
5.3.5.	Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Varyans Analiz Sonuçları	63
5.4.	Korelasyon ve Regresyon Analizi Sonuçları.....	69
5.4.1.	Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Korelasyon ve Regresyon Analizi Sonuçları	69
5.5.	Açık Uçlu Soruların Değerlendirilmesi.....	71

ALTINCI BÖLÜM

SONUÇ VE ÖNERİLER

6.1.	Sonuçlar	73
6.2.	Öneriler	75
KAYNAKÇA		76
EKLER.....		78

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 5.1. Ükelere Göre Dağılımları	24
Tablo 5.2. Yaş Dağılımları.....	24
Tablo 5.3. Medeni Hal.....	25
Tablo 5.4. Eğitim Durumu	25
Tablo 5.5. Türkiye’de Yıl İçinde Kalınan Süre	25
Tablo 5.6. Mülkiyet Sahipliği	26
Tablo 5.7. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli.....	26
Tablo 5.8. Fethiye Belediyesi.....	27
Tablo 5.9. Fethiye Vergi Dairesi	28
Tablo 5.10. Fethiye Tapu Dairesi.....	28
Tablo 5.11.Fethiye Noterlik Büroları	29
Tablo 5.12. Ege Ordu Komutanlığı	29
Tablo 5.13. Resmi Kurumlarda Çalışanların Lisan Bilgisi.....	30
Tablo 5.14. Resmi Kurumlarda Çalışanların Anlayışı ve Yardımseverliği.....	30
Tablo 5.15. Fiyatların Uygunluğu.....	31
Tablo 5.16. Doğal Güzellikler ve İklim.....	31
Tablo 5.17. Tarihi Güzellikler.....	32
Tablo 5.18. Türk Gelenek ve Görenekleri	32
Tablo 5.19. Bölgenin Güvenli Olması.....	33
Tablo 5.20. Türkiye’nin AB’ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi.....	33
Tablo 5.21. Milliyet*Evin Sahibi Faktörleri	34
Tablo 5.22. Milliyet*Evin Satın Alınma Şekli Faktörleri.....	34
Tablo 5.23. Evin Sahibi*Yaş Faktörleri.....	35
Tablo 5.24. Evin Satın Alınma Şekli*Yaş Faktörleri.....	35
Tablo 5.25. Evin Sahipliği*Medeni Hal Faktörleri.....	35

Tablo 5.26. Evin Satın Alınma Şekli*Medeni Hal Faktörleri	36
Tablo 5.27. Mülkiyet Sahipliği*Eğitim Durumu Faktörleri	36
Tablo 5.28. Eğitim Durumu*Evin Satın Alınma Şekli Faktörleri	36
Tablo 5.29. Evin Sahipliği*Bir Yıl İçinde İkamet Süresi Faktörleri.....	36
Tablo 5.30. Evin Satın Alınma Şekli *Bir Yıl İçinde İkamet Süresi Faktörleri .	37
Tablo 5.31. Evin Mülkiyeti Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	38
Tablo 5.32. Mülkiyeti Satın Alma Şekli Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	38
Tablo 5.33. Fethiye Belediyesi Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	38
Tablo 5.34. Vergi Dairesi Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	39
Tablo 5.35. Tapu Müdürlüğü Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	39
Tablo 5.36. Noter Büroları Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	39
Tablo 5.37. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	40
Tablo 5.38. Ülkeler Arasındaki Farklılığın Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden İncelenmesi.....	40
Tablo 5.39. Ülkeler Arasındaki Farklılığın Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden İncelenmesi	41
Tablo 5.40. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	41
Tablo 5.41. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	41
Tablo5.42. Tarihi Güzellikler Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	42
Tablo 5.43. Türk Gelenek ve Göreneklere Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	42

Tablo 5.44. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi	42
Tablo 5.45. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi.....	43
Tablo 5.46. Mülkiyetin Sahibi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	43
Tablo 5.47. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	44
Tablo 5.48. Fethiye Belediyesi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	44
Tablo 5.49. Vergi Dairesi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	44
Tablo 5.50. Tapu Müdürlüğü Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	45
Tablo 5.51. Noterlik Büroları Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	45
Tablo 5.52. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	46
Tablo 5.53. Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	46
Tablo 5.54. Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	47
Tablo 5.55. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	47
Tablo 5.56. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	47
Tablo 5.57. Tarihi Güzellikler Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	48
Tablo 5.58. Türk Gelenek ve Görenekleri Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	48
Tablo 5.59. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	48

Tablo 5.60. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Analiz Sonuçları	49
Tablo 5.61. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi.....	49
Tablo 5.62. Mülkiyetin Sahibi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	50
Tablo 5.63. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi	50
Tablo 5.64. Fethiye Belediyesi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	51
Tablo 5.65. Vergi Dairesi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	51
Tablo 5.66. Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	51
Tablo 5.67. Noterlik Büroları Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	52
Tablo 5.68. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	52
Tablo 5.69. Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	53
Tablo 5.70. Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	53
Tablo 5.71. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	53
Tablo 5.72. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Analiz Sonuçları	54
Tablo 5.73. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	54
Tablo 5.74. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Analiz Sonuçları	55
Tablo 5.75. Tarihi Güzellikler Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	55
Tablo 5.76. Türk Gelenek ve Göreneklere Yönünden Medeni Gruba Göre Farklılığın İncelenmesi	55

Tablo 5.77. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Medeni Gruba Göre Farklılığın İncelenmesi	56
Tablo 5.78. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi	56
Tablo 5.79. Mülkiyetin Sahibi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	57
Tablo 5.80. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	57
Tablo5.81. Fethiye Belediyesi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	57
Tablo 5.82. Vergi Dairesi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	58
Tablo 5.83. Tapu Müdürlüğü Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	58
Tablo 5.84. Noterlik Büroları Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	59
Tablo 5.85. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	59
Tablo 5.86. Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi.....	59
Tablo 5.87. Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi.....	60
Tablo 5.88. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	60
Tablo 5.89. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	61
Tablo 5.90. Tarihi Güzellikler Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	61
Tablo 5.91. Türk Gelenek ve Görenekleri Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	61
Tablo 5.92. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	62

Tablo 5.93. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi	62
Tablo5.94. Mülkiyetin Sahibi Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi.....	63
Tablo 5.95. Mülkiyetin Sahipliği ile İlgili Analiz Sonucu	63
Tablo 5.96. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi	63
Tablo 5.97. Fethiye Belediyesi Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi.....	64
Tablo 5.98. Vergi Dairesi Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi	64
Tablo 5.99. Tapu Müdürlüğü Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi.....	65
Tablo 5.100. Noterlik Büroları Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi.....	65
Tablo 5.101. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi.....	65
Tablo 5.102. Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi	66
Tablo 5.103. Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi	66
Tablo 5.104. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi.....	67
Tablo 5.105. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi	67
Tablo 5.106. Tarihi Güzellikler Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi.....	67
Tablo 5.107. Türk Gelenek ve Göreneklere Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi	68
Tablo 5.108. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi.....	68

**Tablo 5.109. Türkiye’nin AB’ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi
Yönünden Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi**
..... 69

Tablo 6.110. Korelasyon Analizi ile İlgili Sonuçlar..... 70

Tablo 6.111. Regresyon Analizi İle İlgili Sonuçlar..... 70



GİRİŞ

Doğu'nun ve Batı'nın kesişme noktasında bulunan Anadolu coğrafyası geçmişten günümüze göç olgusunu yoğun şekilde yaşayan bölgelerin başında yer almaktadır. Ülkemiz ayrıca iklim şartları, tarihi ve doğal güzellikleri, gelişmekte olan ekonomisine rağmen diğer Avrupa ülkelerine göre fiyatların cazipliği, halkımızın misafirperver ve sıcakkanlı oluşu turistlerin ilgisini çekmektedir.

Bacasız sanayi olarak da adlandırılan turizm ekonomisi anlayışına verilen önem artmıştır. Tarihsel olarak Türkiye'de turizm çalışmalarına 1949-1950'li yıllardan itibaren önem verilmeye başlanmıştır. Turizm ülkemizde gelir kaynakları arasında yer aldığı için her geçen yıl kendini geliştirmeye çalışmaktadır. Özellikle 1980 sonrasında ülkemizde turizm faaliyetlerinde önemli bir artış meydana gelmiştir. Bu artış kıyı kesimlerimizde yabancı nüfusunun artmasına neden olmuştur.

Ülkemiz iklimi, denizi, doğal güzellikleri ve kültürüyle yabancıların sık ziyaret etmek istediği yerler arasındadır. Antalya, Marmaris, Bodrum, Fethiye gibi sahil şehirlerine yoğun turist ziyareti devam etmektedir. İki veya daha fazla kez ziyarete gelen turistler yerleşmek için mülk alımlarına başlamışlardır. Özellikle 2000'li yıllardan itibaren yabancılara mülk alımlarında kolaylıklar getiren yasalar çıkarılmıştır. Böylece bu bölgelerde yerleşik yabancılara sıkça rastlanmaktadır.

Fethiye Bölgesinin diğer turistik şehirlere göre turizme daha geç başlamasının sebebi tarıma elverişli topraklarının olmasıdır. Burada yaşayan insanlar geçimlerini tarımdan karşıladıkları için turizm gelirlerine ilk başlarda çok ihtiyaç duymamışlardır. Ancak son yıllarda artan turist sayısı ve çıkarılan yeni yasalarla yerleşen yabancı turistlerin ihtiyaçları doğrultusunda turizm bir gelir kaynağı olarak görülmüştür. Bunun sonucunda turizm faaliyetlerinde önemli bir artış olmuştur.

Fethiye bölgesinin diğer turistik bölgelere göre daha uygun fiyatlı olması turistleri çeken başka bir unsurdur.

Konuyla ilgili olarak ilk bölümde; turizmin tanımı, ilk çağdan yakın çağa kadar turizmin tarihçesi, Türkiye'de turizmin tarihçesi, Fethiye'de turizm bölgeleri ve özellikleri incelenmiştir.

İkinci bölümde; Türkiye’de mülk edinme yasaları Osmanlı’dan günümüze kadar incelenmiştir.

Üçüncü bölümde; Araştırmanın konusu olan Fethiye’ye yerleşen yabancı turistlerin yerleşim sebepleri incelenmiştir.

Dördüncü bölümde; Spss paket programı kullanılarak elde edilen verilerin sonuçları incelenmiştir.

Fethiye’ye yerleşen yabancı turistlerin yerleşim sebepleri araştırılırken 172 kişiye yüz yüze görüşme tekniği kullanılarak anket uygulanmıştır. Anket verilerinden ilk önce frekans dağılımları hesaplanarak sorulara verilen cevapların yüzdeleri bulunmuştur. Daha sonra Ki-Kare Testi uygulanarak demografik özellikli soruların nelere bağlı olduğu ve neler üzerinde etkili olduğu sonuçlarına ulaşılmıştır. Daha sonra ise Varyans Analizi uygulanmıştır ve ikiden fazla grup arasında bir fark olup olmadığı belirlenmiştir. Son olarak Fethiye’ye yerleşen yabancıların yerleşim sebeplerinin hangi faktörlere bağlı olduğunu belirlemek için regresyon ve korelasyon analizleri yapılmıştır.

Son bölüm olarak da anket verilerinden elde edilen sonuçlar genel olarak değerlendirilmiş ve önerilere yer verilmiştir.

1. BÖLÜM

TURİZM KAVRAMI, TÜRKİYEDE TURİZM

1.1. Turizmin Tanımı

Turizmin kökeni “Tour” kelimesidir ve “hareket edilen yere dönmek şartıyla yapılan seyahat” anlamına gelmektedir. İbranicede “öğrenme araştırma” anlamına gelen “torah” sözcüğünden gelmiştir. Yaşanılan yerler dışındaki uzak yerleri görmek, oralarda oturan insanların ekonomik ve sosyal durumlarını incelemek üzere gönderilen kişilere turist ve bunların eylemlerine ise turlamak denilmiştir. Turlayıcılar gittikleri ülke veya yörelerin kaynaklarını öğrenip, doğal güzelliklerini saptayıp, tarım ve hayvancılığın durumunu inceleyip ve nüfusunu tahmin etmeye çalışmışlardır. O zamanın şartlarında bu işleri gizli yapmak zorunda olan turlayıcılar, kimliklerini de saklamak zorunda kalmışlardır. Bu nedenle seyahatler zorluk, sıkıntı ve tehlike içinde olmuştur ve acı çekmek anlamına gelen “travail” sözcüğü ile ifade edilmiştir. Yol güvenliğinin olmaması, ulaşım araçlarının ilkelliği, konaklama ve dinlenme hizmetlerinin yetersizliği; gezginlerin seyahat sırasında çeşitli zorluklarla karşılaşmasına neden olmuştur. İnsanlar, o zamanlar gruplar veya kervanlar halinde seyahat etmeyi tercih etmişlerdir. Günümüz şartları, seyahatlerin güven içinde ve dünyanın en uzak bölgelerine bile kolayca ulaşılabilecek bir duruma getirmiştir.

Turizm, “tur yapan” anlamına gelen “tourist(turist)” ve “tour(tur)” kelimelerinden doğmuştur. Turizmin ilk tanımı 1905 yılında E. Guyar – Freuler tarafından yapılmıştır. Freuler yazdığı bir kitapta modern turizmi “gittikçe artan dinlenme ve hava değişimi ihtiyacına, doğal güzelliklerin arınmasına ve duyulan zevke, ticaretin ve endüstrinin gelişmesine, ulaştırma araçlarının mükemmelleşmesi sonucu olarak insan topluluklarının çeşitli ilişkiler kurmalarına dayanan, çağımızın önemli bir olayıdır (Çoruh, 1979: 8).

Turizm, devamlı olarak yaşanan yer dışında tüketici olarak tatil, dinlenme, eğlence, kültür vb. ihtiyaçların karşılanması amacıyla yapılan seyahat ve geçici konaklama hareketleridir (Sezgin, 2001: 13). Turizm böylelikle ekonomik yönüyle ele alınan sosyal bir faaliyet olarak doğmuştur. Turizm faaliyetleri, ülkemizde dâhil birçok ülke ekonomisi açısından önemlidir.

Bugüne kadar en çok benimsenen turizm tanımı Prof. Dr. Walter Hunziker'in 1941 yılında yaptığı tanımdır. Bu tanıma göre turizm: “para kazanma amacına dayanmayan ve devamlı kalış biçimine dönüşmemek kaydıyla, yabancıların bir yerde konaklamalarından ve bir yere seyahatlerinden doğan olay ve ilgilerin tümüdür” (Ülger, 1992: 10).

1.2. Turizmin Tarihçesi

İlk Çağda Turizm:

İlk seyahatlerin M.Ö. 4000 yıllarında Sümerliler tarafından yapıldığı söylenmektedir. İnsanlar bu çağda daha çok ticaret amacıyla, merak, dini, spor ve sağlık nedenleriyle seyahat etmeye başlamışlardır. Bu çağda seyahate en çok katılanlar Fenikeliler ve Romalılarıdır. Romalıların sahip olduğu ulaşım ve iktisadi imkanlar sayesinde Mısır'daki piramlara, Yunanistan'daki olimpiyatlara katılmaları turizmin gelişmesinde önemli rol oynamıştır.

Orta Çağda Turizm:

Orta Çağda da insanlar ekonomik, din, spor, sağlık, zevk ve eğlence gibi amaçlarla gezmeye devam etmişlerdir. Haçlı seferlerini kaleme alan yazarların ortaya çıkması ve Marco Polo'nun seyahatleriyle ilgili kitapların yazılması bu kitapları okuyanların turizme karşı büyük kamu oyunun oluşturulması, sanatkarların diğer meslektaşlarıyla ilişki kurmaları, Kristof Colomb'un keşifleri, Vasco Dö Gama'nın ümit burnunu dolaşarak Hint okyanusu'na geçmesi, Macellan'ın Amerikayı dolaşması turizmin gelişmesinde büyük rol oynamıştır.

Yeni Çağda Turizm:

Yeni Çağda Hümanizm, Rönesans hareketleri turizmin bir bilim dalı olarak ortaya çıkmasına neden olan teknolojik ve sosyal olaylar turizmin gelişmesine yardımcı olmuştur.

Yakın Çağda Turizm:

Yakın Çağda turizm; seyahat özgürlüğü, ücretli tatil, sosyal güvenlik hakkı ve ilk toplu taşımacılığın yapılması bu çağdaki gelişmelerdir (Koşlu, 2007: 4-5).

1.3. Türkiye'de Turizmin Tarihçesi

Türkiye'de turizm çalışmalarına 1949-1950 yıllarından itibaren önem verilmeye başlanmıştır. 24 Mayıs 1949 tarihli ve 5392 sayılı basın, Yayın ve Turizm Genel

Müdürlüğü kanunu bu yolda atılan ilk önemli adım olmuştur. Bu kanunda turizm işlerine verilecek yönü görüşmek ve alınacak tedbirler hakkında düşüncelerini bildirmek üzere bir turizm danışma kurulu meydana getirilmiştir. Danışma kurulunda Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, turizm dernekleri ve seyahat acenteleri temsilcileri de bulunmuştur. 15 Temmuz 1950 tarihli ve 5683 sayılı kanunla, yabancıların Türkiye’de ki ikamet şartlarına ve seyahatlerine bir takım düzenleyici fakat aynı zamanda kısıtlayıcı hükümler getirilmiştir. Özellikle turist vizesiyle kongre, konferans gibi kültürel gösteriler için gelenlere özel uygulama yapılacağını; turistik vizeye sahip yabancıların dört ay süreyle ikamet belgesi alma zorunluluğu olmadığı belirtilmiştir.

Bazı ülkelerin iktisadi kalkınmalarını turizm yoluyla hızlandırdıklarının görülmesi Türkiye’de de turizmin bir devlet politikası haline getirilmesi gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. 13 Mayıs 1953 tarihli ve 6086 sayılı Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu yürürlüğe konulmuştur. 27 Mayıs 1960’tan sonra turizme verilen önem arttırılmıştır. 1961 Anayasası ilk şekliyle turizme ayrı bir yer vermemiştir; ancak kalkınma planları konuyu iktisadi ve sosyal ilkeleri uygun görülen hususlara bağlamıştır. 1971’de getirilen değişiklikler arasında turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmada sağlanan önemli bir kolaylık da yer almıştır. Anayasanın 38. Maddesine kıyıların korunması ve turizm amaçları da eklenmiştir, turizm amacıyla kamulaştırılacak toprak bedelinin ödenme şekli hakkında kanun koyucu yetki kılınmıştır. Bu duruma göre söz konusu ödeme taksitle olabilir maddesi eklenmiştir. (Meydan Larousse, 1973: 320-321).

Ülkemizde 1960’lı yıllardan itibaren Antalya Bölgesinin ülke turizmine öncülük etmesiyle birlikte bacasız sanayi olarak da adlandırılan turizm ekonomisi anlayışı giderek daha anlamlı bir kavram olmuştur. Bu anlayış çerçevesinde turizm ülkemizin gelir kaynakları arasında yerini almış ve her geçen yıl turizm gelirleri kendisini geliştirme ve hizmet kalitesini artırma çabası içine girmiştir. Çünkü bu artış, ülke ekonomisine önemli girdi sağlayacak bir potansiyele sahiptir. Bu girdiden pay almak isteyen ülkemizin diğer bölgelerindeki yatırımcılar konuyla yakından ilgilenmek çabası içine girmişlerdir. 1980 ve sonraki yıllarda turizm ülkemizde daha etkili bir yapıya sahip duruma gelmiş ve bu konuda yatırımcıların dikkatini bu alana daha fazla çekmeye başlamıştır. Bu çaba sırayla; Antalya, Bodrum, Marmaris ve Fethiye’de yoğun bir şekilde görülmektedir. Antalya bölgesinde arz - talep dengesi

talep eğrisine doğru yükselmiş ve fiyatların aşırı derecede yükselmesine sebep olmuştur. Bu olumsuz yükselme yabancıların yurdun diğer bölgelerinden mülk edinme düşüncesine itmiştir. Alternatif olabilecek en yakın bölgeler Marmaris ve Fethiye olduğundan bu bölgeler de yeni gelişmelerden etkilenmeye başlamıştır.

Marmaris ve çevresi turizm gelirlerine Fethiye ilçesine göre daha önce gereklilik duymuştur. Buna sebep olarak da bölgenin tarım alanlarının az ve verimsiz olması gösterilmiştir.

Fethiye tarım ve seracılık açısından Muğla ilinin hatta Türkiye'nin önde gelen ilçelerindendir. Bu yüzden turizme en geç adım atmayı düşünen ve turizm gelirlerinden en son faydalanan ilçemizdir. Hatta ilçenin ilk beş yıldızlı tatil köyü 1991 yılında (Lykia World) hizmete açılmıştır.

Fethiye ilçesi, turizm hizmet anlayışı ve turizm gelirleriyle 1990 ve daha sonraki yıllarda tanıştığından, bu konuda yabancı turistler açısından hala bir gelişme çabası içindedir. İlçede turizme hizmet çabaları yoğun bir şekilde devam etmektedir. Bölgenin bugüne kadar merkezi yönetimden hak ettiği payı alamamış olması da ilçe açısından olumsuz bir etki yaratmaktadır. Ancak bölge insanın azmi ve çabası ilçedeki çalışmaların daha hızlı bir şekilde tamamlanmasını sağlamaktadır. Turizmden neredeyse en son faydalanmasını bilen bölge olmasına rağmen en hızlı ilerlemeyi sağlayan sahil bölgelerimizden olmuştur. Her yıl ilçeyi ziyaret eden yabancılar civardan mülk edinme eğilimine girmeye başlamışlardır. Artan talepten az etkilenmesinin sonucu olarak cazip gayrimenkul fiyat avantajı bölgeye olan talebi kısa sürede arttırmıştır. Özellikle 1995 yılından itibaren bölgeye ilk defa gelenlerin çok etkilendikleri ve daha sonraki yıllarda da tatillerini burada değerlendirdikleri görülmüştür. Hatta şartları uygun olan yabancılar yıl içinde bölgeyi birkaç defa ziyaret etmeye başlamışlardır. Ziyaret sayısındaki bu artış, bölgede de yabancıların mülk edinmesine temel oluşturmuştur.

Daha önce yapılan bilimsel araştırmalar, insanların yaşamak için diğer bir ülkede mülk almadan önce büyük bir bölümünün belli bir süre söz konusu ülkede tatilini geçirdiğini bulmuştur. Ayrıca araştırmalar, insanların yaşamak için bir ülkeyi seçmelerinde hoş zaman geçirme, doğa ve iklim koşulları ile iç içe geçmiş sosyal nedenler – sıcaklık, yakınlık vb. olduğunu da belirtmişlerdir (Williams ve diğerleri, 2000: 28-49)

1.4. Fethiye’de Turizm Bölgeleri ve Özellikleri

İnsanların yaşamak için bir ülkeyi seçmelerinde başta gelen sebeplerin hoş zaman geçirme, doğa ve iklim koşulları ile iç içe geçmiş sosyal nedenler, sıcaklık, yakınlık vb. olduğu bilinmektedir (Williams ve diğerleri, 2000: 28-49).

Yabancıların yaşamak veya turistik amaçla Türkiye’yi seçmelerinde öncelikle Akdeniz ve Ege kıyılarındaki sıcak iklim özellikleri ve doğal güzellikleri, insanların sıcak kanlılığı etkili olmuştur. Genelde Avrupa ülkelerinden gelen ve ülkelerinde monoton yaşamları olan yabancılar, hoş zaman geçirmek için bu bölgeleri tercih etmektedir.

Fethiye’nin doğal güzellikleri ile turistlerin ilgisini çeken bölgelerimiz aşağıda verilmiştir.

Gemiler Adası:

Ölüdeniz ya da gemiler koyu’ndan teknelerle ulaşılan ada üzerinde M.S. 5-11 yy.lar arası yapılmış Bizans dönemine ait kilise, şapel sivil yapı kalıntıları bulunmaktadır. Hristiyanlığın ilk yayılma merkezlerinden biri olması nedeni ile önem taşımaktadır. St. Nicolas olarak da bilinen ada, Mavi tur teknelerinin uğrak yeridir.

Araxa:

Fethiye’ye 40 km. uzaklıkta Antik Xanthos Çayının çıktığı yerde kurulmuştur. Bu olağanüstü su kaynağı mitolojik öykülere konu olmuştur. Bugün Ören Köyü sınırları içerisinde kalan kentten günümüze sur kalıntıları, hamam ve Bizans dönemine ait su yolu kalmıştır.

Tlos:

Fethiye’ye 45 km. uzaklıktadır. Likya Federe Birliğinin 6 büyük kentinden biri ve birliğin “spor merkezidir”. Uçan kanatlı atı Pegasus ile ünlenen mitolojik kahraman Bellaforonte’nin yaşadığı kent olarak bilinir. Likya bölgesindeki en eski kent olduğu ve kuruluşunun M.Ö. 2000 ‘lerden önceye dayandığı arkeoloji kazıları ile tespit edilmiştir. Kent akropolünün doğal kayası üzründe oluşturan mezarlığı , Likya’nın en güzel ev tipi mrzarları ile süslenmiştir. Nekropoldeki M.Ö. yy. a tarihlenen kral tipi mezarın ise Bellaforonte’ye adandığı bilinir.

Letoon:

Fethiye’ye 55 km. uzaklıkta, Likya Federe Birliğinin dinsel merkezidir. Tanrıça Leto, Tanrıça Artemis ve tanrıça Apollon’a adanmış 3 tapınağı ile ünlüdür. Arkeoloji

kazıları 1962 yılından bu yana sürdürülen Letoon’da bölgenin erken Hristiyanlık dönemine ilişkin kiliseleri de ortaya çıkartılmıştır.

Pinara:

Akdağ’ın eteklerinde Fethiye’ye 55 km uzaklıktadır. Likya’nın en büyük kentlerinden biridir. Bölgedeki ilk güzellik yarışmasının yapıldığı kent olarak bilinir ve tanrıça Afrodite’ye adanan ilginç mimari özellikteki tapınağı ile önem kazanmıştır. Yüzlerce “güvercin yuvası” biçiminde hazırlanmış halk tipi mezarları Nekropolis’ini benzersiz kılar.

Cadianda:

Fethiye’den 25 km. uzaklıktaki Üzümlü sınırlarındadır. Likya Federe Birliğine en son katılan kent olarak bilinir. İlginç fizik yapısı içinde kurulan kent doğal nedenlerle oldukça yıpranmıştır. Fethiye müzesince gerçekleştirilen kazılar sonrası ortaya çıkan Tiyatrosu, agorası, Stadyum-Hamam kompleksi ve anıt mezarları ile son yıllarda bölgenin ilgi odağı haline geldi.

Kayaköy:

Kuruluşu kesin olarak bilinmeyen ve depremler sonucu birkaç ev tipi mezarı dışında bütünüyle yok olan antik karmillassos’un üzerinde 14 yy. dan başlayarak kurulmuş bir Rum yerleşimidir. Eski adı Levissi’dir. Yaşamı boyunca çevresindeki beş Türk köyünün halkı ile bütünleşen ve dostluk, kardeşlik, barış kavramları üzerinde insanlık dersleri veren Kayaköy bölgemizin gurur kaynaklarından biridir. 1922 yılında Türk ve Yunana hükümetleri arasında imzalanan bir “nüfus değişimi” anlaşması uyarınca, kaya köyün Rum ahalisi ile Batı Trakya’da yaşayan Türk ahali karşılıklı olarak yer değiştirmiştir.

Telmessos Antik Tiyatrosu:

Antik kaynaklar Telmessos’da büyük bir tiyatronun olduğundan bahsetmekteydi. 1993 yılında Fethiye Müze Müdürlüğü başkanlığında yapılan sondaj kazılarında erozyonla dolmuş olan 3-4 metrelik toprak tabakası altında tiyatronun oturma sıraları bulunmuştur. 1995 yılına kadar sürdürülen çalışmalar sonucu tiyatrodan kalabilen tüm kalıntılar bugün gün ışığına çıkartılmıştır. Erken Roma döneminde inşa edilen, M.S. II. Yüzyılda onarım geçiren tiyatronun 5000 kişi kapasiteli olduğu ve Bizans döneminde arena olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Şimdiki haliyle 1500 kişinin

kullanımına cevap veren Telmessos Tiyatrosu'nun onarımı için röleve projesi tamamlanmıştır.

Cezayirli Cami:

Cami, 1791 yılında Cezayirli Hasan Paşa tarafından yapılmıştır. Hasan Paşa ayrıca Kemer Köprüsü, Yayla yolundaki Paşa Hanı, Yaka köyündeki su kemerleri gibi birçok yapıtı Fethiye'ye kazandırmıştır.

Fethiye'nin başlıca hanları: Ilıca Hanı (Üzümlü Yolu Üstünde), İncir Hanı, Karatoprak Hanı (İnbecik yolunda), Kemer-Seki yolunda Paşa Hanı, Daydur Hanı Ve Naldöken Hanlarıdır.

Likya Kaya Mezarları:

Şehir içinde Likya döneminden kalma M.Ö. 4.yy. eserleri dikkati çeker. Bunlar, şehrin simgesi haline gelen doğal kayaya oyulmuş mezarlardır. Çok sayıda düzgün basamaklarla mezarların en güzel ve en görkemlisi olan Amintas'a ulaşır. Bu mezar aşağıdaki düzlükten de kolaylıkla görülür ve yaklaştıkça, büyüklüğü karşısında duyulan hayranlık artar. Soldaki sütunun orta kısmında, M.Ö. 4 yy. alfabesi ile "herpamiasoğlu amintas" yazılıdır. Bu kişinin kimliği tam olarak bilinmemektedir. İlçede görmeye değer pek çok lahit mezar bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi Likya dönemine ait olandır. Deniz içerisinde yükselen mezarın ilginç bir görünümü vardır. İki katlı ön yüzünde dörtgen, ahşap kirişleri andıran oymalar ve gotik stili kemerli bir kapağı bulunmaktadır. Kapağın her iki yanı savaşları resmeden fresklerle benzeşmiş olup, bunların kişinin yaşamı ile ilgili olduğu sanılmaktadır

Fethiye Kalesi:

Şehrin güneyinde yükselen kalenin, Aziz John'un şövalyelerine ait olduğu sanılmaktadır. Duvarlara oyulmuş birkaç yazı, tarihi belirsiz bir sarnıç dışında, tepenin doğu yüzünde küçük ve basit iki kaya mezarı bulunmaktadır.

Ölüdeniz:

"Tanrının Dünyaya Bağışladığı Cennet" olarak nitelendirilen Ölüdeniz, 3 km'lik bir kumsala sahiptir. Ölüdeniz'de, açık ve koyu yeşil ile iç içe girdiği bir renk armonisi içinde yüzmenin doyumsuz mutluluğu tadılabilir. Fethiye'ye 14 km. uzaklıktaki Ölüdeniz ile Belcekız Plajı'nı, Kumburnu birbirinden ayırır. Belcekız'daki çok sayıda pansiyon, kamp, motel, ve lokanta yılın her mevsimi hizmete açık

bulunmaktadır. am ağaçları ile kaplı tertemiz kumsalı ve berrak denizi ile Kıdrak buraya 3 km. uzaklıktadır.

Kıdrak:

Belçeğiz'in 3 km. güneyindeki koy, sık am ağaçları, temiz kumsalı, ve berrak denizi ile ideal bir günübirlik dinlenme yeridir.

Kelebekler Vadisi:

Ölüdeniz'den 5-7 km. uzaklıkta, etrafı ortalama 350 m. yükseklikte dağlarla çevrili bu ilginç kanyon, adını Temmuz-Eylül ayları arasında görülen “Jarsey Tiger” adlı kelebeklerden almıştır. Yaz kış akan şelale, geniş kumsal, tertemiz deniz, pırıl pırıl çakıl taşları ve çevreyi süsleyen pembe zakkum çiçekleri ile küçük bir yeryüzü cenneti olan koya ulaşım, Ölüdeniz'den teknelerle sağlanmaktadır. Dünya gezginlerinin buluşma yeri olan vadiye adırılı kamp alanı, restoran, bar, ruf, duş, kabin, vb. olanaklar sunulmaktadır.

Saklıkent:

Fethiye'ye 50 km. mesafede, Muğla-Antalya il sınırını teşkil eden Karaçay Deresi kenarında, uzunluğu 18 km. yüksekliği yer yer 600 m'yi bulan muhteşem bir kanyon içine gizlenmiş eşsiz bir doğa harikasıdır. Dimdik sarp kayalıkları, ınar ağaçları, pırıl pırıl akan coşku kaynak suları ile doğa tutkunları için dağcılık, yürüyüş, yüzme olanakları sunan eşsiz bir turizm merkezidir.

Göcek:

Fethiye'ye 30 km. uzaklıkta, Fethiye- Muğla karayolu üzerindedir. Şirin bir balıkçı kasabası görünümünde olan Göcek, son yıllarda yat turizminin en önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir. Doğal limanının yanı sıra etrafını çevreleyen amlık tepeleri, yakınındaki ören yerleri, çok sayıdaki adaları, ve koyları ile eşsiz bir turizm cennetidir. Son yıllarda sayıları hızla artan modern konaklama tesisleri ve marinası ile eşsiz bir turizm cenneti olma yolunda olan Göcek, Dalaman Havaalanı'na 20 km. mesafededir.

Adalar:

Birbirinden güzel sayısız koylarla süslü Kapıdağı Yarımadası ve adalardan oluşan, balıkçıların “Karanlık İçi” olarak tanımladıkları bölge mavi yolculukların vazgeçilmez uğrak yerlerinden biridir. Fethiye ve Göcekten düzenlenen günübirlik turlarla da ulaşılabilen Yassıca Adalar, Hamam Koyu, Kurşunlu Koyu, Yavansu,

Bedri Rahmi Koyu, Tersane Adası, Göbün Koyu, Boynuzbükü, Göcek Adası, Domuz Adası, Zeytin Adası, Kızıl Ada yörede “12 Adalar” olarak da anılmakta ve önemli bir çekim alanı özelliğini taşımaktadır.

Oyuktepe Koyları:

İlçedeki iki büyük tatil köyünün de yer aldığı yarım adadaki Mempaşa, Küçük Samanlık, Boncuklu, Kuleli, Aksazlar, Akvaryum, Turunç Pınarı gibi doğal koylar, özellikle yöre halkının sıkça gittiği günübirlik mesire yerleridir. Katrancı Koyu; Fethiye’ye 17 km. uzaklıkta Muğla-Fethiye karayolu üzerindedir. Denize kadar uzanan sık çam ağaçları ile kaplı koy, mavi ve yeşilin en güzel uyumunu sergiler. Koyda orman içi dinlenme alanı olup, duş, WC, kabin, içme suyu, büfe, kameriye, otopark gibi hizmetler mevcuttur. İdeal bir çadırli kamping ve mesire yeridir.

Günlük (Küçük Kargı):

Fethiye’ye 18 km. uzaklıkta, Muğla karayolu üzerinde bulunan koy dünyada eşine az rastlanan, güzel kokulu ve sık “günlük ağaçları”yla bezenmiştir. Pek çok hastalığın (kaşıntı, astım, bronşit, ülser ve mide rahatsızlıkları) tedavisinde ve parfümeri sanayisinde kullanılan sığla yağı, günlük ağacının salgısıdır.

Çalış Plajı:

Kent merkezine 5 km. mesafede, Şövalye Adası karşısındadır. 4 km’lik kumsal boyunca oteller, pansiyonlar, kampingler ve lokantalar bulunmaktadır. Yeryüzünde gün batımının en güzel izlendiği yerlerden biri olarak nitelendirilen, Çalış Plajı, su sporlarına elverişli denizinin yanında, “Caretta caretta” adıyla bilinen deniz kaplumbağası türünün kuluçka alanlarından biri olması dolayısı ile ilçe turizminin en gözde yerlerinden biridir.

Hisarönü – Ovacık:

Ölüdeniz beldesinde bulunan bu iki tipik Türk köyü, son yıllarda turizm potansiyellerini yoğun konaklama, alışveriş ve eğlence merkezi haline dönüştürebilmiştir. Ölüdeniz, Babadağ, Kaya Köy gibi çekim alanlarına da yakın olan bu iki köy, günümüzde özellikle yabancı turistlerin büyük ilgisini çekmektedir.

Yamaç Paraşütü:

1975 metre yükseklikteki Babadağın doruklarından gerçekleştirilen yamaç paraşütüne ilgi, tüm dünyada çığ gibi büyümektedir. Tekmik noktalarının zengin ve yaygın olması, atlayıştan sonra, daha da yükselerek deniz üzerinde uçabilme özelliği,

Çevredeki bitki örtüsünün zenginliği, doyumsuz gzelliikteki ldeniz manzarası, denize sıfır inen tatlı bir eğim ve daha pek çok nedenle Babadağ, rakipsiz bir yamaç paraşütü merkezi konumundadır.

Diving (rafting) ve Rafting:

Fethiye’de çok sayıda dalış okulu ve kulübü tarafından dalış turları düzenlenmektedir. Seyahat acenteleri tarafından Eşen ayı ve Dalaman aylarında rafting ve kano hizmeti verilmektedir (Koylu, 2007: 14-17).

Ekonomik kalkınma gelişmekte olan ülkeler için bir sorun olmaktadır. Ekonomik kalkınmayı sağlamak için sanayileşme ile birlikte ihracat yapılarak ülkeye döviz girdisi sağlamak mümkün olmaktadır. Ancak, gelişmekte olan ülkelerde sanayileşme yeterli olmadığı için bölgesel kalkınma planları uygulanmalıdır. Turizm sektörü, bölgesel kalkınma planları içinde yer almaktadır. Turizm sektörü ile bölgesel kalkınma ve bölgedeki turizm kaynaklarının etkin kullanımı sağlanmaktadır. Sanayileşme genellikle tarihi ve doğal güzellikleri, dağ ve yamaçları olan, gl kenarları gibi bölgelerde kurulmamıştır. Bu bölgeler turizm sektörünü için ilgi çekici olmaktadır. Turizm bölgeleri de bölgesel kalkınmayı turizm gelirlerinden elde ederek sağlamaktadır.

Sahil bölgelerimiz doğal güzellikleri, tarihi geçmişleriyle turistlerin görmek istedikleri yerlerin başında gelmektedir. Uygulamış olduğum anket verileri de bu bilgiyi doğrulamıştır. Anket verilerinde yabancıların bölgemizi tercih etmelerinde tarihi ve doğal güzelliklerin önemli bir etkisi sahip olduğu görülmüştür.

2.BÖLÜM

TÜRKİYE’DE MÜLK EDİNME YASALARI

2.1. Taşınmaz Mal

Anket verilerinde yabancıların genellikle kendi mülklerinde ikamet ettiği sonucuna ulaşılmıştır. Osmanlıdan günümüze yabancılara taşınmaz toprak/mülk satışı tartışmaları devam etmektedir. Bu sebeple “taşınmaz mal” kavramı açıklanmıştır.

Taşınmaz Mal:

Taşınmaz mal, Osmanlıca “gayrimenkul mal” kavramının Türkçedeki karşılığıdır. Kısaca “taşınmaz” ifadesi kullanılmaktadır. Taşınmazlar, yerinde sabit olan ya da yeri değiştirildiğinde özellikleri de kısmen değişen mallardır. Bu anlamda taşınmazlar; bina, arsa ve arazi olarak gruplandırılır. Taşınmazların en büyük özelliği sınırlarının ve sahiplerinin olmasıdır. Taşınmaz sınırı arazide işaretlerle diğer kişilere karşı; kadastro haritası ile de hukuki anlamda ileri sürülerek sahipleri tarafından gözetlenir, gerçek koruyucusu ise devlettir. Mülkiyet ise, kişi ve nesne arasındaki hukuki ilişki, mal sahipliği, bir şeye malik olma durumudur. Mülkiyet, eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan haktır. Mülkiyet hakkı, bir kişinin o mallar üzerindeki hakimiyetini ifade eder (HKMO, 2006: 10-11)

2.2. Türkiye’de Mülk Edinme Yasalarının Tarihsel Süreci

Yabancıların mülk edinmeleri konusu Türkiye’nin yeni karşılaştığı bir olgu değildir. Osmanlı’dan günümüze kadar konu hem politik tartışmalar içerisinde yer bulmuş hem de değişik dönemlerde farklı hukuki düzenlemelerin konusu içinde yer almıştır. Türk toplumu yabancıların taşınmaz mal mülkiyeti edinme alanında değişken bir tutum sergilemektedir.

Osmanlıdan günümüze yabancıların mülk edinme yasalarının tarihsel süreci aşağıda açıklanmıştır.

Osmanlı Dönemi:

Osmanlı’da Islahat Fermanı çıkıncaya ve Ferman’da yabancıların mülk edinimine ilişkin vaatler yer alıncaya kadar yabancıların mülk edinimi ile ilgili bir uygulama söz konusu olmamıştır. Islahat Fermanında; yabancı, Osmanlı kanunlarına uymak, Belediye’ye tabi olmak ve yerli ahalinin verdiği vergiyi ödemek kaydıyla Osmanlı devleti ve diğer devletler arasında yapılacak bir anlaşmadan sonra (suveri

tenzimmîye) yabancıların da mülk edinebilecekleri belirtilmiştir. 16 Haziran 1868 tarihli, “7 sefer 1284 Tebai’aa-i Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun” gerçek kişilere toprak/taşınmaz edinme hakkı tanıyan ilk kanun olmuştur. Bu yazarların “Sefer Kanunu” olarak adlandırdıkları kanuna eklenen protokolü imzalayan yabancı devlet uyrukluları, Osmanlı arazisinde taşınmaz edinebilme hakkı elde edebilmişlerdir. Ancak, Sefer Kanunu’nda “gaymimenkul” (taşınmaz) tanımı yapılmadığı için çoğu kez taşınır taşınmaz mal ayrımını büyük ölçüde konsolosluklar karara bağlamaktaydı. İkinci Meşrutiyet döneminde iktidara yerleşen İttihat ve Terakki Hükümeti’nin genel “millileştirme politikaları”na uygun olarak 1914 yılında çıkarılan “Kavanin-i Mevcude’de Uhudi Atıkaya Müstenit Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı” ile yabancılara önceden tanınan tüm ayrıcalıklar kaldırılmıştır (Erdost, 2006: 57-65).

Cumhuriyet Dönemi:

24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Antlaşması’nın 28. Maddesine göre “kapitülasyonların tümü ile kaldırılması” kabul edilmiştir. Aynı maddenin devamında yer alan “Oturma ve Yargı Yetkisi Konusunda Sözleşmede de müttefik devlet uyruklarının Türkiye’de taşınmaz edinmesi kabul edilmiş buna karşılık, bu devletler de Türk uyruklulara kendi ülkelerinde taşınmaz hakkını tanımışlardır. Ancak, 18 Mart 1924 gün ve 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesiyle yukarıdaki 28. madde büyük ölçüde sınırlandırılmıştır. Bu maddeye göre (87. madde) “Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek kişilerin, gerek kişilik hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin nüfusu iki binden aşağı yurt olarak tanımlanan köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmıştır” (HKMO, 2006: 16).

Ülkemizde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusundaki temel kanun ise 22 Aralık 1934 gün ve 2644 sayılı Tapu Yasasıdır. Bu dönemde mülk edinmek şu şekilde düzenlenmiştir: (1) Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde edinebileceği alan 30 hektar ile sınırlandırılmış ve bu miktarı geçen alanları edinebilmeleri hükümet iznine bağlı kılınmıştır. (2) Köylerde, askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri ile stratejik alanlarda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi hakkı bulunmamaktadır (Erdost, 2006; 66-72). Lozan Antlaşması’nda yabancıların mülk edinimi “sözleşmeli karşılıklı” ilkesi çerçevesinde ele alınmıştır. 1934 yılında kabul edilen Tapu kanunu ise sözleşmeli karşılıklı ilkesine son vermiş ve yabancılara mülk satışını yasal bir

zemine oturtarak “yasal karşılık” ilkesini getirmiştir. Yani, Türk vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanıyan ülkelerin vatandaşlarına Türkiye’de taşınmaz hakkı tanınmıştır (HKMO, 2006: 16).

1980 Sonrası Dönem;

1934 ve 1984 yılları arasında Tapu Yasası ve Köy Yasası aynen yürürlükte kalmış, bu düzenlemeler ile yabancıların taşınmaz edinmelerine getirilen kısıtlamalar korunmuştur. 1984’ten sonra küreselleşme ve yeni dünya düzeni söylemlerine paralel olarak, ülkemizde yabancıların taşınmaz mal edinimi kolaylaştırmaya yönelik birçok düzenlemeye gidilmiş ve söz konusu düzenlemelerin de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi süreci başlamıştır. Bu süreç içerisinde yabancılara taşınmaz satışı konusunda dört düzenleme yapılmış, bunlardan üçü Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Dördüncü düzenleme, 2005 yılında yürürlüğe girmiş ve hemen ardından da bu düzenlemenin bazı maddelerinin iptaline ilişkin Anayasa Mahkemesinde dava açılmış ve yargı süreci tekrar başlatılmıştır (Karabulut, 2008: 10-15).

1984 ve 1986 yıllarında yasal değişiklik yapılmış ve karşılıklılık ilkesine istisna getirmek suretiyle yabancı gerçek kişilerin (Bakanlar Kurulu Kararıyla) taşınmaz edinmeleri olanaklı hale getirilmiştir. Ancak, her iki yasal düzenleme de Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. 1934 yılındaki düzenleme ise zaman zaman yapılan değişikliklere rağmen 2003 yılına kadar devam etmiştir.

2003 ve sonrası;

19 Temmuz 2003 tarihinde yürürlüğe giren 4916 Sayılı Yasa ile yabancıların taşınmaz mal edinmeleri ile ilgili olarak yeni bir düzenleme yapılmıştır. Bu kanun, konuyla ilgili önceki düzenlemeleri önemli ölçüde değiştirmiştir. Bu kanunda; (1) Karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı gerçek kişilerin yanı sıra yabancı ülkelerde o ülkelerin yasalarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. (2) Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, birebir örtüşme yerine yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin yasalarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esas alınmıştır. (3) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinmesinde karşılıklılık koşulu

kaldırılmış, bununla birlikte Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklı bulunmayan ülke vatandaşlarının miras yoluyla edindikleri taşınmazların intikal işlemlerinin yapılarak, tasfiye edilip bedele çevrilmesi hükmü getirilmiştir. (4) daha önceki yasada mevcut olan yabancı gerçek kişilerin miras dışında ülkemizde edinebilecekleri alanı 30 hektarla sınırlayan hüküm muhafaza edilmiş, aynı kısıtlama yabancı ticaret şirketleri için de getirilmiştir. (5) Yasal düzenlemeden önce yasal sınırlar arasında olan 442 sayılı Köy Yasası'nın 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu suretle, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin yasalarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, yasal sınırlamalara uyulmak kaydıyla köy sınırları içerisinde de taşınmaz edinimi mümkün hale gelmiştir. (6) Sınırlı ayni hakların (yararlanma hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, ipotek vb.) tesis edilmesinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin yasalarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için karşılıklılık koşulu kaldırılmıştır. (7) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yasası ile Tapu Yasası'nın 35. maddesinin 3. Fıkrası ile getirilen 30 hektara yönelik kısıtlamalar aynen muhafaza edilmiş, ayrıca mevcut kısıtlamalara ek olarak kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye yönelik Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir (Karabulut, 2008: 10-15).

Ancak bu kurulun iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuş ve Anayasa Mahkemesi 14.03.2005'de aldığı bir kararla, yabancıların taşınmaz satın almalarının amacının, koşullarının ve devirde uygulanacak usul ve esasların yasada belirtilmemiş olduğunu, bu durumun hukuk devleti anlayışına ve temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için kanunla sınırlanabileceğini öngören Anayasa'nın 16.maddesine aykırı olduğunu gerekçe göstererek kanunun yabancıların taşınmaz alımlarıyla ilgili maddesini (19.madde) iptal etmiştir (Erdost, 2006: 81).

Anayasa Mahkemesi'nin iptal gerekçeleri doğrultusunda 7 Ocak 2006 tarihli 5444 sayılı kanunla Tapu Yasası'nda yapılan yeni düzenleme yürürlüğe girmiştir. Ancak hemen ardından Bu Yasası'nın bazı maddelerine karşı Anayasa Mahkemesi'nde iptal davası açılmıştır. Anayasa mahkemesinin 11 Nisan 2007 tarihli, 2006/35 Esas ve 2007/48 Karar sayılı Kararı ile de Tapu Yasası'nın 1.fıkrasındaki “.....Bu fıkrada belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir” ile 7.fıkrasındaki “....ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il

bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümlerine göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespite...” hükümleri iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi İptal Kararının 16 Nisan 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe gireceği de belirtilmiştir. Ancak, kanunun iptal edilmiş olması, yeni bir düzenleme yapılması ihtiyacını doğurmuştur. Çünkü artık toprak satışında il yüzölçümünün binde 5’i ile ilgili sınırlama kalktığından, %100’ü serbest hale gelmiştir (Karabulut, 2008; 10-15). Bu durum uygulamada sıkıntılar doğurabilir gerekçesiyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 14.04.2008 tarihinde bir genelge yayınlarak konuyla ilgili olarak yeni bir düzenleme yapılana kadar yabancı gerçek veya tüzel kişilerin gayrimenkul edinimi ve bu kişilere yapılacak olan gayrimenkul devirlerinin durdurulduğunu bildirmiştir (Öğendik, 2008: 5).

Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçeleri dikkate alınarak çıkarılan 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanunla yabancı gerçek kişilerin edinebileceği gerçek alan ilçe uygulama ve mevzii imar planlı alanların %10’u olarak değiştirilmiş, bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmaz miktarı 2,5 hektar olarak bırakılmıştır. Ayrıca yapılan yeni düzenleme ile yine daha önce Anayasa Mahkemesince iptal edilen 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun 3. maddesinin (d) bendindeki “yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinmeleri serbesttir.” Hükmü ile ilgili olan kısım da Tapu Kanununun 36’ncı maddesi çerçevesinde taşınmazın bulunduğu valilikçe gerekli inceleme yapılması kaydıyla faaliyet ve uygunluk denetimi şartı getirilerek yeniden ihdas edilmiştir (tapu-kadastro.net, Hayal Tereci).

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. Maddesi, 18 Mayıs 2012 Tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişmiştir. Buna göre, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde, karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Bu doğrultuda Bakanlar Kurulu’nun belirlediği ülkelerin vatandaşları ülkemizden belirli şartlar dahilinde taşınmaz mal edinebilmektedir. Değişiklikle beraber Kanun, 183 ülke vatandaşına Türkiye’de “mütekabiliyet koşulu aranmaksızın” taşınmaz edinme hakkı tanımıştır. Bu yasal değişikliğin en önemli nedeni; taşınmaz yatırımına ilginin yüksek olmasından dolayı Türkiye’yi yabancı ülke yatırımcılarının edinimlerine açmaktır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla,

Ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmaz (Konut, İş yeri, Arsa, Tarla) edinebilmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları yapısız taşınmazda (Arsa, Tarla) geliştirecekleri projeleri iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. Türkiye’de yürürlükteki mevzuata göre, taşınmaz mülkiyetinin devri Tapu Müdürlüklerinde imzalanacak resmi senet ve tescil ile mümkün olmaktadır.

Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Kanuni Sınırlamalar:

Yukarıda bahsedilen Kanun değişikliğinden önce yabancıların ülke genelinde alabileceği taşınmazların toplam yüzölçümü 2,5 hektarı (25 bin m²) geememekteydi. Ancak şu anda ülke genelinde, yabancı uyruklu bir gerçek kişi, en fazla 30 hektar (300 dönüm) taşınmaz satın alabilmekte ve sınırlı aynı hak edinebilmektedir. Bu rakam Bakanlar Kurulu kararıyla en fazla iki katına çıkartılabilir. Dolayısıyla Türkiye’de yabancı uyruklu gerçek kişi Bakanlar Kurulu kararıyla en fazla 60 hektara kadar taşınmaz mal edinebilir. Yabancıların askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde taşınmaz edinmesi ve kiralaması mümkün değildir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10’una kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir (www.kasaroglu.av.tr, erişim:20.09.2018).

3. BÖLÜM

ARAŞTIRMANIN KONUSU VE AMACI

3.1. Araştırmanın Konusu ve Amacı

Araştırmanın konusu; Fethiye bölgesine yerleşen yabancıların yerleşim sebeplerinin araştırılmasıdır. Mülkiyet sahibi ya da uzun dönem konut kiralama olarak kalan yabancılar, ilçeye ve civarına gelen yabancılarından ayrı olarak değerlendirilmiştir. Anket formlarının sahada doldurulması işlemi kalıcı durumdaki yabancıların en yoğun olduğu dönem olan yaz aylarında gerçekleştirilmiştir.

Ülkelerin uluslararası turizme katılarak gittikçe daha büyük pay elde etmek için çaba harcamalarının temel hedefi; bir yandan turizmin milli ekonominin gelişmesine, diğer yandan toplumsal refah düzeyinin yükselmesine yaptığı katkıdır. Turizm ekonomik gelişmenin itici ve güçlü bir elemanıdır. Bu elemanın ekonomik gelişmedeki etkinliği ve önemi her ülkenin turistik potansiyeline göre değişiklik gösterir (Olalı, 1984: 18).

Ülkemizdeki turizm sektörü 1980’li yıllara kadar çeşitli sebeplerin etkisiyle varlığını pek hissettirememiştir. Bunun nedeni devletin turizmi ciddi gelir kaynakları arasında görmemesi ve ülkedeki siyasi istikrarsızlıktır (Ekinci, 1993: 75).

Ülkemizin coğrafi konumu ve doğal zenginlikleri turizm değerlerine geniş imkanlar sunmaktadır. 1990 ve sonraki yıllarda turizme verilen önem artmış ve böylece turizm faaliyetleri değişik alanlarda da hizmet vermeye başlamıştır. Yabancı gayrimenkul pazarı da yeni bir anlayış olarak turizm faaliyetleri arasında yerini almıştır.

Turizm sektörünün en hassas olduğu nokta; dünyadaki gelişmelerden (terör olayları, iki ülke arasındaki diplomatik anlaşmazlıklar, turist bekleyen ülkedeki ekonomik ve politik gelişmeler) çok çabuk etkilenen bir yapıya sahip olmasıdır. Konaklama hizmetlerinin sunulduğu işletmeler (otel, apart, tatil köyü vb.) açısından dezavantaj oluşturuyormuş gibi görünse de aslında turizmin, ülkenin en sıkıntılı dönemlerinde bile, daha dinamik bir yapıya sahip olmasını garantiler nitelikte olmuştur. Büyük miktarda harcama yaparak gayrimenkul sahibi olan bir yabancı, sıradan bir turiste göre ülkemizi daha iyi tanımaktadır. Bu sebeple bir takım olumsuz gelişmelerden etkilenmeyecektir. Böyle bir gelişme, ülke turizmi açısından girdilerin her zaman yüksek olacağının bir göstergesi olmuştur.

Araştırmada yabancı gayrimenkul pazarının Fethiye açısından incelenmiştir. Çünkü Fethiye bölgesi için başlıca gelir kaynakları arasında yer almaktadır. Yabancı gayrimenkul pazarı oldukça gelişme göstermektedir. Bu çalışma ile turizm sektörünün gelecek yıllarda bu pazardan alacakları payı arttırabilmesi amaçlanmıştır. Fethiye, Ege kıyısında Muğla iline bağlı, 153.963 nüfusa sahip (2016 yılı nüfus sayımı verilerine göre), 3059 km² yüzölçümü olan, 42 mahalleye sahip, turizm ve turfanda sebzeçilik gelir kaynaklarına sahip bir ilçedir.

Yabancılar, Fethiye ve çevresindeki alternatif olabilecek yerlerde emeklilik sonrası veya uzun tatillerini geçirmek için mülk almaktadır. Fethiye’de Çalış ve Ovacık’ta mülk edinmede yoğunluk gözlemlenmiştir. Ancak mülk edinilen yerler arasında suyu, elektriği olmayan tepelerde yer almaktadır. Ülkemize gelen yabancılar arasında emekli olup gelenler, yerleşenler, iş kuranlar, hayatının tümünü buralarda geçirmek isteyen gençler de bulunmaktadır.

Fethiye Belediyesi, www.fethiyetimes.com adlı İngilizce bilgilendirme sitesiyle yabancılara yardımcı olmaktadır.

Bölgede yabancılara özel pazarlar kurulmakta, folklor ekipleri ve çoğunluğu yabancıların oturduğu mahalleler bulunmaktadır. Muğla’nın en çok yabancı yerleşen ilçesi Fethiye olarak belirlenmiştir ve yerleşenlerin çoğunluğu İngilizlerden oluşmaktadır. Fethiye’de yabancılar toprağa verilmek üzere vasiyet bırakmaktadırlar. Bu alanda örnek bir hareket olarak yabancılara özel alan tahsisi de bulunmaktadır. Fethiye aşığı evli 1 çocuk babası İngiliz uyruklu Barry John Mccarter 3 gün sonra kutlayacağı doğum günü partisinin hazırlıklarını yapmasına rağmen geçirdiği kalp krizi sonrası hayatını kaybetmiştir. İngiliz uyruklu Berry John Mc. Carter vasiyeti üzerine Çiftlik Belediyesi mezarlığında yabancılara ayrılan bölümde kendi dini usullerine göre toprağa verilmiştir. Fethiye Körfezi manzarasındaki mezarlıkta yapılan cenaze törenine ailesi, Türk ve İngiliz arkadaşları ile dönemin Çiftlik Belediye Başkanı da katılmıştır. Fethiye Bölgesi bu davranışıyla örnek olmuştur.(www.muglayenigun.com, fethiyeörnekalınmalı, erişim:20.08.2018).

Yabancıların Fethiye’ye yerleşmelerinde tarihi ve doğal güzelliklerin yanında çevresel faktörlerinde olumlu yönde etkisi olduğu görülmüştür. Anket verileri de bu bilgileri doğrular niteliktedir. Arkadaş vasıtasıyla ev alan yabancıların önemli bir paya sahip olduğu görülmektedir ve yurtdışında ülkemizi temsilen tanıtım faaliyeti

sayılmaktadır. Bu gelişmeler ülke ekonomisinin kalkınmasını ve yurtdışında ülkemizin tanıtılmasını sağlamaktadır.

4. BÖLÜM

MATERYAL VE YÖNTEM

4.1. Materyal ve Yöntem

Anket soruları ilk aşamada Türkçe olarak hazırlanmış olup açık uçlu ve çoktan seçmeli sorulardan oluşmaktadır. En son İngilizce'ye çevrilerek yüz yüze görüşme tekniği tekniği ile 15 kişiye uygulanmıştır. Yaklaşık olarak 5000 yabancı kişi ikamet etmektedir. D=%10 hata payı için alınması gereken sayı 94 kişidir. Çalışmamızın güvenilir olması için 172 kişiye anket uygulanmıştır. Buradaki eleştiriler ve öneriler doğrultusunda ankete son şekli verilmiş ve uygulanmıştır. Elde edilen veriler, SPSS paket programı aracılığı ile değerlendirilmiştir. Veriler programa girildikten sonra güvenilirlik analizi yapılmıştır. Demografik özellikli sorular (yaş, eğitim, vb.) dikkate alınmamıştır. Analiz sonucunda Cronbach's Alpha katsayısının 0,71 olduğu görülmüştür. Bu değer verilerin güvenilir olduğunu göstermiştir.

Ülkemiz coğrafi konumuyla, doğal güzellikleriyle, iklimiyle, kültürel değerleriyle dünya turizminde önemli bir yere sahiptir.

Bölgede turizm iklim şartlarından dolayı daha çok yaz aylarında yaşanmakta olup gayrimenkul pazarlaması da yoğun olarak bu aylarda gerçekleşmektedir. Müşterilerin istekleri doğrultusunda projeler üretilip ya da daha önce hazırlanan projeler müşterilere sunulmaktadır.

Turizm tarihsel bir geçmişe sahip, işletmecilik ve sosyal boyutları bakımından belirli bir bilgi birikimi olan, milyonlarca değişim olayının yer aldığı ve milyonlarca insanın kendilerini sürekli bir paçası olarak hissettikleri, sosyo-ekonomik bir olay ya da faaliyet olarak tanımlanabilmektedir. Her yıl milyonlarca doların değişimini içeren bu ekonomik faaliyetin analiz edilmesi, geleceğinin belirlenmesi ve faydalarının saptanması ülkelerin turizm geleceği açısından oldukça önemlidir (İçöz, Kozak, 1998: 2).

Ülkemize hangi ülkelerden, hangi yoğunluklarda turist geldiğini, bu talebin yarattığı doğrudan gelirin potansiyel pazarlarda dağılımını anlamak için ülkemize gelen turistlerin milliyetlerinin incelenmesi ve turistik tercihlerinin belirlenmesi, turistik talebin yapısal analizlerinin tartışılması gereklidir (Küçüktopuzlu, 1992: 109).

Anket sorularının frekans dağılımları tek tek incelenerek yüzde hesaplamaları yapılmıştır. Yapılan test sonucunda verilerin normal dağıtıldığı görülmüştür. Bu nedenle analizlerde parametrik yöntemlerden yararlanılmıştır.

Ki-kare testi uygulanarak bir faktörün diğer faktör üzerindeki etkisi $\alpha=0,05$ anlam düzeyinde bakılarak araştırılmıştır.

Varyans analizi uygulanarak ikiden fazla grup arasında bir faktörün etkisi araştırılmıştır. Eğer gruplar arasında fark olduğu sonucuna ulaşıldıysa farkın hangi gruptan kaynaklandığını bulmak için Duncan testi uygulanmıştır.

Fethiye'ye yerleşen yabancı turistlerin yerleşim sebeplerinin araştırılması amacıyla anket sonuçlarına regresyon ve korelasyon analizi uygulanmıştır. Bu analizler sonucunda hangi faktörlerin yerleşime etki ettiği araştırılmıştır.

Bu çalışmada hedeflenen temel amaç; Fethiye bölgesine yerleşen yabancıların profilinin çıkartılması, Fethiye'ye yerleşme sebeplerinin neler olduğunun araştırılmasıdır. Bunun yanında bölgede mülk sahibi olan yabancıların demografik özelliklerinin (yaş, milliyet, medeni durum, iş hayatı, meslek, eğitim durumu) belirlenmesi, ülkemizin sahip olduğu tarihi ve doğal güzelliklerin yabancıların mülk alımındaki etkisi, yabancıların gayrimenkul alışverişi sırasında firmalarla, resmi kurumlarla ilişkilerinin nasıl gerçekleştiği, bölgeyi tercih eden yabancıların gayrimenkul alacak yabancılara önerilerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

5. BÖLÜM

BULGULAR VE TARTIŞMA

Fethiye bölgesinde toplam 172 yabancı turiste anket uygulanması sonucunda elde edilen kişisel sonuçlar, sorulara verdikleri yanıtların frekans dağılımları, sayı ve yüzde (%) olarak aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Anket güvenli olduğu için istatistik analizler uygulanmıştır.

5.1. Frekans Dağılımı Sonuçları

Tablo 5.1. Ülkelere Göre Dağılımları

Milliyet	Sayı	Yüzde (%)
İngiliz	150	87,2
Alman	5	2,9
Diğerleri	17	9,9
Toplam	172	100,0

Tablo 5.1'e göre; ankete katılanların %87,2 sini İngilizler, %2,9'unu Almanlar, %9,9'unu diğer milletler oluşturmaktadır.

Tablo 5.2. Yaş Dağılımları

Yaş	Sayı	Yüzde (%)
25 yaş ve altı	4	2,3
36-45	11	6,4
46-55	36	20,9
56 yaş ve üstü	121	70,3
Toplam	172	100,0

Tablo 5.2'ye göre ankete katılanların %2,3'ü 25 yaş ve altı, %6,4'ü 36-45 yaş arası, %20,9'u 46-55 yaş arasında, %70,3'ü 56 yaş ve üzeri emekli grubu oluşturmaktadır. Buradan anlaşıyor ki iklimiyle, deniziyle, diğer turistik bölgelere kıyasla fiyatların uygunluğuyla yaşamlarının geri kalanını Fethiye'de geçirmek isteyen emekli yabancılar oluşturmaktadır.

Tablo 5.3. Medeni Hal

Medeni Hal	Sayı	Yüzde (%)
Evli	110	64,0
Bekar	21	12,2
Boşanmış	41	23,8
Toplam	172	100,0

Tablo 5.3'e göre ankete katılanların %64'ü evli, %12,2'si bekar ve %23,8'i boşanmış olan yabancılardan oluşmaktadır.

Tablo 5.4. Eğitim Durumu

Eğitim Seviyesi	Sayı	Yüzde (%)
İlköğretim	9	5,2
Lise ve Dengi	104	60,5
Üniversite	33	19,2
Yüksek Lisans ve Üstü	15	8,7
Diğerleri	11	6,4
Toplam	172	100,0

Tablo 5.4'e göre; Ankete katılanların %5,2'si İlköğretim mezunu, %60,5'i Lise ve Dengi okullardan mezun, %19,2'si üniversite mezunu, %8,7'si yüksek lisans ve üstü okullardan mezun, %6,4'ü hiçbir okuldan mezun değildir, eğitimsiz grubu oluşturmaktadır.

Tablo 5.5. Türkiye'de Yıl İçinde Kalınan Süre

Yıl İçinde Kalınan Süre	Sayı	Yüzde (%)
1-3 ay	18	10,5
4-6 ay	6	3,5
7-9 ay	8	4,7

Tablo 5.5'in Devamı

10-12 ay	140	81,4
Toplam	172	100,0

Tablo 5.5'e göre: Ankete katılanların %10,5'i yıl içerisinde 1-3 ay süreyle, %3,5'i 4-6 ay süreyle, %4,7'si 7-9 ay süreyle, %81,4'ü 10-12 ay süreyle Fethiye'de bulunmaktadır.

Tablo 5.6. Mülkiyet Sahipliği

Mülkiyet Sahipliği	Sayı	Yüzde (%)
Kiralık	55	32,0
Kendime Ait	106	61,6
Aileme Ait	1	,6
Bir Arkadaşıma Ait	7	4,1
Diğer	3	1,7
Toplam	172	100,0

Tablo 5.6'ya göre; Ankete katılan yabancıların %32'sinin evleri kiralık, %61,6'sının evleri kendilerine ait, %0,6'sının evleri ailesine ait, %4,1'inin evleri bir arkadaşına ait, %1,7'sinin diğer(apart,..vb.) grubu oluşturmaktadır.

Tablo 5.7. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli

Mülkiyetin Satın Alınma Şekli	Sayı	Yüzde (%)
Bir emlakçı vasıtasıyla	62	36,0
İnşaatı yapan firmadan	13	7,6
Bir arkadaş vasıtasıyla	15	8,7
Direkt şahıstan	17	9,9
Toplam	107	62,2
Ev sahibi olmayanlar	65	37,8

Tablo 5.7'nin Devamı;

Toplam	172	100,0
---------------	------------	--------------

Tablo 5.7'ye göre; Ankete katılanların %36'sı evlerini bir emlakçı vasıtasıyla, %7,6'sı inşaatı yapan firmadan, %8,7'si bir arkadaşı vasıtasıyla, %9,9'u direkt şahıstan evlerini almışlardır. Ev sahibi olmayan grup ise %37,8'lik kısmı oluşturmaktadır.

Aşağıdaki 5 tablo ev sahibi olan yabancıların ev alırken resmi kurumların yardımları ile ilgili değerlendirme sonuçlarıdır. Toplam ankete katılan 172 kişiden 107'si yani %62,2 si ev sahibidir. Geriye kalan %37,8'lik kısım ev sahibi olmayan yerleşik yabancılarıdır. Ev sahibi olan 107 kişinin ev alırken resmi işlemleri için belediye, vergi dairesi vb. kurumların yardımcı olma dereceleri değerlendirilmiştir.

Tablo 5.8. Fethiye Belediyesi

Fethiye Belediyesi	Sayı	Yüzde (%)
Çok Kötü	1	0,9
Kötü	5	4,7
Fena Değil	37	34,6
İyi	53	49,5
Çok İyi	11	10,3
Ev Sahibi Olanlar	107	100

Tablo 5.8'e göre; Ev sahibi olan yabancıların %0,9'u Fethiye Belediyesi'nin yardımlarını çok kötü, %4,7'si kötü, %34,6'sı fena değil, %49,5'i iyi ve %10,3'ü çok yardımsever olarak değerlendirmiştir. Genel olarak bakıldığında Yabancılar Fethiye Belediyesi'nin orta derecede yardımcı olduğu sonucuna varılmıştır.

Tablo 5.9. Fethiye Vergi Dairesi

Fethiye Vergi Dairesi	Sayı	Yüzde (%)
Çok Kötü	1	0,9
Kötü	4	3,7
Fena Değil	34	31,8
İyi	51	47,7
Çok İyi	17	15,9
Ev Sahibi Olanlar	107	100

Tablo 5.9'a göre; Ev sahibi olan 107 kişinin Fethiye Vergi Dairesi hakkında değerlendirme sonuçlarına göre %0,9'u Fethiye Vergi Dairesinin yardımlarını çok kötü; %3,7'si kötü; %31,8'i fena değil; %47,7'si iyi olarak; %15,9'unun çok iyi olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Genel olarak bakıldığında vergi dairesi çalışanlarının yardımları iyi olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 5.10. Fethiye Tapu Dairesi

Fethiye Tapu Dairesi	Sayı	Yüzde (%)
Çok Kötü	1	0,9
Kötü	5	4,7
Fena Değil	44	41,1
İyi	48	44,9
Çok İyi	9	8,4
Ev Sahibi Olanlar	107	100

Tablo 5.10'a göre; Ev sahibi olan 107 kişinin Fethiye Tapu Dairesi hakkında değerlendirme sonuçlarına göre %0,9'unun Fethiye Tapu Dairesi çalışanlarının yardımlarını çok kötü; %4,7'sinin kötü; %41,1'inin fena değil; %44,9'unun iyi olarak; %8,4'ünün çok iyi olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Genel olarak bakıldığında Fethiye Tapu Dairesi çalışanlarının yardımları iyi olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 5.11.Fethiye Noterlik Büroları

Fethiye Noterlik Büroları	Sayı	Yüzde (%)
Çok Kötü	1	0,9
Kötü	8	7,5
Fena Değil	34	32,1
İyi	49	46,3
Çok İyi	14	13,2
Ev Sahibi Olanlar	106	100

Tablo 5.11'e göre; Ev sahibi olan 107 kişinin Fethiye Noterlik Büroları hakkında değerlendirme sonuçlarına göre %0,9'unun noterliklerin yardımlarını çok kötü; %7,5'inin kötü; %32,1'inin fena değil; %46,3'ünün iyi olarak; %13,2'sinin çok iyi olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Genel olarak bakıldığında Fethiye Noterlik Bürolarında çalışanların yardımları iyi olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 5.12. Ege Ordu Komutanlığı

Ege Ordu Komutanlığı	Sayı	Yüzde (%)
Çok Kötü	2	1,9
Kötü	5	4,7
Fena Değil	38	35,5
İyi	52	48,6
Çok İyi	10	9,3
Ev Sahibi Olanlar	107	100

Tablo 5.12'ye göre; Ev sahibi olan 107 kişinin vergi dairesi hakkında değerlendirme sonuçlarına göre %1,9'unun Ege Ordu Komutanlığının yardımlarını çok kötü; %4,7'sinin kötü; %35,5'inin fena değil; %48,6'sının iyi olarak; %9,3'ünün çok iyi olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Genel olarak bakıldığında Ege Ordu Komutanlığı çalışanlarının yardımları iyi olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 5.13. Resmi Kurumlarda Çalışanların Lisan Bilgisi

Resmi Kurumlarda Çalışanların Lisan Bilgisi	Sayı	Yüzde (%)
Çok Kötü	11	10,3
Kötü	20	18,7
Fena Değil	45	42,0
İyi	26	24,3
Çok İyi	5	4,7
Ev Sahibi Olanlar	107	100

Tablo 513'e göre; Ev sahibi olan 107 kişinin resmi kurumlarda çalışanların lisan bilgisi hakkında değerlendirme sonuçlarına göre, %10,3'ünün çok kötü, %18,7'sinin kötü, %42'sinin fena değil, %24,3'ünün iyi ve %4,7'sinin çok iyi lisan konuşmaktadır. Genel olarak bakıldığında resmi kurumlarda çalışanların orta derecede lisan bildiği sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.14. Resmi Kurumlarda Çalışanların Anlayışı ve Yardımseverliği

Resmi Kurumlarda Çalışanların Anlayışı ve Yardımseverliği	Sayı	Yüzde (%)
Çok Kötü	5	4,7
Kötü	9	8,4
Fena Değil	39	36,4
İyi	43	40,2
Çok İyi	11	10,3
Ev Sahibi Olanlar	107	100

Tablo 5.14'e göre; Ev sahibi olan 107 kişinin resmi kurumlarda çalışanların anlayışı ve yardımseverliği hakkında anket sonuçlarına göre, %4,7'sinin çok kötü, %8,4'ünün

kötü, %36,4'ünün fena değil, %40,2'sinin iyi, %10,3'ünün çok iyi yardımcı olmaktadır. Genel olarak bakıldığında resmi kurumlarda çalışanların iyi şekilde anlayışlı ve yardımsever olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.15. Fiyatların Uygunluğu

Fiyatların Uygunluğu	Sayı	Yüzde (%)
Önemli Değil	4	2,3
Çok Az Önemli	21	12,2
Az Önemli	43	25,0
Önemli	67	39,0
Çok Önemli	37	21,5
Toplam	172	100,0

Tablo 5.15'e göre; Ankete katılan yabancıların Fethiye'ye yerleşmesinde fiyatların uygunluğunun %2,3'ü önemli olmadığını, %12,2'si çok az önemli olduğunu, %25'i az önemli olduğunu, %39'u önemli olduğunu, %21,5'i çok önemli olduğunu düşünmektedir. Genel olarak bakıldığında fiyatların uygunluğu yabancıların yerleşmelerinde önemli bir etkiye sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 5.16. Doğal Güzellikler ve İklim

Doğal Güzellikler ve İklim	Sayı	Yüzde (%)
Önemli Değil	3	1,7
Çok Az önemli	12	7,0
Az Önemli	25	14,5
Önemli	62	36,0
Çok Önemli	70	40,7
Toplam	172	100,0

Tablo 5.16'ya göre; Ankete katılan yabancıların Fethiye'ye yerleşmesinde doğal güzellikler ve iklimin %1,7'si önemli olmadığını, %7'si çok az önemli olduğunu,

%14,5'i az önemli olduğunu, %36'sı önemli olduğunu, %40,7'si çok önemli olduğunu düşünmektedir. Genel olarak bakıldığında doğal güzellikler ve iklimin yabancıların yerleşmelerinde çok önemli bir etkiye sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 5.17. Tarihi Güzellikler

Tarihi Güzellikler	Sayı	Yüzde (%)
Önemli Değil	4	2,3
Çok Az Önemli	18	10,5
Az Önemli	38	22,1
Önemli	58	33,7
Çok Önemli	54	31,4
Toplam	172	100,0

Tablo 5.17'ye göre; Ankete katılan yabancıların Fethiye'ye yerleşmesinde tarihi güzelliklerin %2,3'ü önemli olmadığını, %10,5'i çok az önemli olduğunu, %22,1'i az önemli olduğunu, %33,7'si önemli olduğunu, %31,4'ü çok önemli olduğunu düşünmektedir. Genel olarak bakıldığında tarihi güzelliklerin yabancıların yerleşmelerinde çok önemli bir etkiye sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 5.18. Türk Gelenek ve Görenekleri

Türk Gelenek ve Görenekleri	Sayı	Yüzde (%)
Önemli Değil	2	1,2
Çok Az Önemli	11	6,4
Az Önemli	28	16,3
Önemli	56	32,6
Çok Önemli	75	43,6
Toplam	172	100,0

Tablo 5.18'e göre; Ankete katılan yabancıların Fethiye'ye yerleşmesinde Türk gelenek ve göreneklerinin %1,2'si önemli olmadığını, %6,4'ü çok az önemli

olduğunu, %16,3'ü az önemli olduğunu, %32,6'sı önemli olduğunu, %43,6'sı çok önemli olduğunu düşünmektedir. Genel olarak bakıldığında Türk gelenek ve göreneklerinin yabancıların yerleşmelerinde çok önemli bir etkiye sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 5.19. Bölgenin Güvenli Olması

Bölgenin Güvenli Olması	Sayı	Yüzde (%)
Önemli Değil	4	2,3
Çok Az Önemli	7	4,1
Az Önemli	15	8,7
Önemli	54	31,4
Çok Önemli	92	53,5
Toplam	172	100,0

Tablo 5.19'a göre; Ankete katılan yabancıların Fethiye'ye yerleşmesinde bölgenin güvenli olmasının %2,3'ü önemli olmadığını, %4,1'i çok az önemli olduğunu, %8,7'si az önemli olduğunu, %31,4'ü önemli olduğunu, %53,5'i çok önemli olduğunu düşünmektedir. Genel olarak bakıldığında bölgenin güvenli olmasının yabancıların yerleşmelerinde çok önemli bir etkiye sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 5.20. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi

Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi	Sayı	Yüzde(%)
Önemli Değil	86	50,0
Çok Az Önemli	26	15,1
Az Önemli	24	14,0
Önemli	28	16,3
Çok Önemli	8	4,7
Toplam	172	100,0

Tablo 5.20'ye göre; Ankete katılan yabancıların Fethiye'ye yerleşmesinde Türkiye'nin AB'ye girmesi ve fiyatların artacağı beklentisinin %50'si önemli olmadığını, %15,1'i çok az önemli olduğunu, %14'ü az önemli olduğunu, %16,3'ü önemli olduğunu, %4,7'si çok önemli olduğunu düşünmektedir. Genel olarak bakıldığında Türkiye'nin AB'ye girmesi ve fiyatların artacağı beklentisi yabancıların yerleşmelerinde çok önemli bir etkiye sahip olduğu görülmektedir.

5.2. Ki-Kare Testi Analizi Sonuçları

Bir faktörün diğer bir faktöre bağlı olarak değişip değişmemesi veya bir faktör üzerine diğer bir faktörün etkisinin olup olmadığını belirlemek amacıyla ki-kare testi yapılmıştır. Bu test sonuçlarına göre iki hipotez kurmaktayız. H_0 ve H_1 hipotezleri. “ H_0 hipotezi: Bir faktörün diğer faktör üzerine etkisi yoktur;

H_1 hipotezi: Bir faktörün diğer faktör üzerine etkisi vardır” şeklinde ifade edilmektedir. Ki-kare test sonucuna göre α değeri yani anlam düzeyine bakılır. $\alpha > 0,05$ ise H_0 red edilemez, $\alpha < 0,05$ ise H_0 red edilebilir. Bu bilgilere göre faktörler arasındaki ilişkilerin anlam düzeylerine bakılarak bir faktörün diğer faktör üzerinde etkisinin olup olmadığı aşağıdaki tablolarda incelenecektir.

Tablo 5.21. Milliyet*Evin Sahibi Faktörleri

Milliyet*Evin Sahibi	Ki-Kare (χ^2)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
İkamet edilen evin mülkiyeti milliyete bağlı olarak değişiyor mu?	10,316	8	0,244

Tablo 5.21'e göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,244 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez. Bu sonuca göre; ikamet edilen evin sahibi milliyete bağlı olarak değişmemektedir.

Tablo 5.22. Milliyet*Evin Satın Alınma Şekli Faktörleri

Milliyet*Evin Satın Alınma Şekli	Ki-Kare (χ^2)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
Evin satın alınma şekli milliyete bağlı olarak değişiyor mu?	5,509	6	0,480

Tablo 5.22'ye göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,480 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez. Bu sonuca göre; evin satın alınma şekli milliyete bağlı olarak değişmemektedir.

Tablo 5.23. Evin Sahibi*Yaş Faktörleri

Evin Sahibi*Yaş	Ki-Kare (χ^2)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
Mülkiyet sahipliği yaşa bağlı olarak değişiyor mu?	9,290	12	0,678

Tablo 5.23'e göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,678 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez. Bu sonuca göre; ev sahipliği yaşa bağlı olarak değişmiyordur.

Tablo 5.24. Evin Satın Alınma Şekli*Yaş Faktörleri

Evin Satın Alınma Şekli*Yaş	Ki-Kare (χ^2)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
Evin satın alınma şekli yaşa bağlı olarak değişiyor mu?	11,416	9	0,248

Tablo 5.24'e göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,248 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez. Bu sonuca göre; evin satın alınma şekli yaşa bağlı olarak değişmemektedir.

Tablo 5.25. Evin Sahipliği*Medeni Hal Faktörleri

Evin Sahipliği*Medeni Hal	Ki-Kare (χ^2)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
Evin sahipliği medeni hale bağlı olarak değişiyor mu?	34,129	8	0,000

Tablo 25'e göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,000 < 0,05$ olduğundan H_0 red edilebilir. Bu sonuca göre; evin sahipliği medeni hale bağlı olarak değişmektedir.

Tablo 5.26. Evin Satın Alınma Şekli*Medeni Hal Faktörleri

Evin Satın Alınma Şekli*Medeni Hal Faktörleri	Ki-Kare (x²)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
Soru3-Soru10: Evin satın alınma şekli medeni hale bağlı olarak değişiyor mu?	13,515	6	0,036

Tablo 5.26'ya göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,036 < 0,05$ olduğundan H_0 red edilebilir. Bu sonuca göre; evin satın alınma şekli medeni hale bağlı olarak değişmektedir.

Tablo 5.27. Mülkiyet Sahipliği*Eğitim Durumu Faktörleri

Mülkiyet Sahipliği*Eğitim Durumu	Ki-Kare (x²)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
Mülkiyet sahipliği eğitim durumuna bağlı olarak değişiyor mu?	17,358	16	0,363

Tablo 5.27'ye göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,363 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez. Bu sonuca göre; mülkiyet sahipliği eğitim durumuna bağlı olarak değişmemektedir.

Tablo 5.28. Eğitim Durumu*Evin Satın Alınma Şekli Faktörleri

Eğitim Durumu*Evin Satın Alınma Şekli	Ki-Kare (x²)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
Evin satın alınma şekli eğitim durumuna bağlı olarak değişiyor mu?	6,827	12	0,869

Tablo 5.28'e göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,869 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez. Bu sonuca göre; evin satın alınma şekli eğitim durumuna bağlı olarak değişmemektedir.

Tablo 5.29. Evin Sahipliği*Bir Yıl İçinde İkamet Süresi Faktörleri

Evin Sahipliği*Bir Yıl İçinde İkamet Süresi	Ki-Kare (x²)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
Mülkiyet sahipliği bir yıl içinde ikamet süresine bağlı olarak değişiyor mu?	50,328	12	0,000

Tablo 5.29'a göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,000 < 0,05$ olduğundan H_0 red edilebilir. Bu sonuca göre; evin sahipliği bir yıl içinde ikamet süresine bağlı olarak değişmektedir.

Tablo 5.30. Evin Satın Alınma Şekli *Bir Yıl İçinde İkamet Süresi Faktörleri

Evin Satın Alınma Şekli *Bir Yıl İçinde İkamet Süresi	Ki-Kare (χ^2)	Serbestlik Derecesi	Anlam Düzeyi (α)
Evin satın alınma şekli bir yıl içinde ikamet süresine bağlı olarak değişiyor mu?	9,812	9	0,366

Tablo 5.30'a göre; α değeri yani anlam düzeyi $0,366 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez. Bu sonuca göre; evin satın alınma şekli bir yıl içinde ikamet süresine bağlı olarak değişmemektedir.

5.3. Basit Varyans Analizi (One-Way Anova)

İki grup arasında fark var mı yok mu denildiği zaman t testi uygulanır. İki'den fazla grup arasında fark olup olmadığını belirlemek için basit varyans analizi yöntemi kullanılmıştır. Fark varsa farklılığın hangi gruptan kaynaklandığını bulmak için Duncan testi yapılmıştır.

5.3.1. Ülkelere göre varyans analizi sonuçları

Farklı ülkelere gelen turistlerin sorulara verdikleri yanıtlar yönünden fark olup olmadığı araştırılmıştır. Eğer tek bir faktörün etkisi araştırılıyorsa basit varyans analizi, birden fazla faktörün etkisi araştırılıyorsa çoklu varyans analizinden yararlanılır. Varyans analizinin hipotezleri aşağıdaki şekildedir;

H_0 : Gruplar arasında fark yoktur.

H_1 : Gruplar arasında fark vardır.

Elde edilen analiz sonuçları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo 5.31. Evin Mülkiyeti Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Evin Mülkiyeti	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,132	2	0,566	0,917	0,402
Gruplar İçi	104,281	169	0,617		
Toplam	105,413	171			

Tablo 5.31'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,402 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre mülkiyet sahipliği durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.32. Mülkiyeti Satın Alma Şekli Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Mülkiyeti Satın Alma Şekli	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,679	2	1,339	0,613	0,544
Gruplar İçi	227,172	104	2,184		
Toplam	229,850	106			

Tablo 5.32'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,544 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre mülkiyetin satın alınma şekli durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.33. Fethiye Belediyesi Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Fethiye Belediyesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,628	2	0,314	0,526	0,593
Gruplar İçi	62,157	104	0,598		
Toplam	32,785	106			

Tablo 5.33'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,593 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre Fethiye Belediyesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.34. Vergi Dairesi Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Vergi Dairesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,183	2	0,591	0,911	0,405
Gruplar İçi	67,490	104	0,649		
Toplam	68,673	106			

Tablo 5.34'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,405 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre vergi dairesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.35. Tapu Müdürlüğü Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Tapu Müdürlüğü	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,614	2	0,807	1,426	0,245
Gruplar İçi	58,854	104	0,566		
Toplam	60,467	106			

Tablo 5.35'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,245 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre Tapu Müdürlüğü yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.36. Noter Büroları Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Noter Büroları	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,430	2	0,715	1,006	0,369
Gruplar İçi	73,221	103	0,711		

Tablo 5.36'nın Devamı;

Toplam	74,651	105			
--------	--------	-----	--	--	--

Tablo 5.36'ya göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,369 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre Tapu Büroları yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.37. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Ege Ordu Komutanlığı	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,159	2	0,580	0,903	0,409
Gruplar İçi	66,747	104	0,642		
Toplam	67,907	106			

Tablo 5.37'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,409 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre Ege Ordu Komutanlığı yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.38. Ülkeler Arasındaki Farklılığın Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,083	2	1,041	1,007	0,369
Gruplar İçi	107,581	104	1,034		
Toplam	109,664	106			

Tablo 5.38'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,369 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre resmi dairelerde çalışanların yabancı dil bilgisi durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.39. Ülkeler Arasındaki Farklılığın Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,780	2	0,890	0,980	0,379
Gruplar İçi	94,444	104	0,908		
Toplam	96,224	106			

Tablo 5.39’a göre; anlam düzeyine bakıldığında $0,379 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre resmi dairelerde çalışanların yardımseverliği durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.40. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Fiyatların Uygunluğu	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,014	2	0,007	0,007	0,993
Gruplar İçi	179,056	169	1,060		
Toplam	179,070	171			

Tablo 5.40’a göre; anlam düzeyine bakıldığında $0,993 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre fiyatların uygunluğu durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.41. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Doğal Güzellikler ve İklim	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	4,066	3	1,355	0,902	0,442
Gruplar İçi	252,562	168	1,503		
Toplam	256,628	171			

Tablo 5.41'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,422 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre yaş durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.42. Tarihi Güzellikler Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Tarihi Güzellikler	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,132	2	0,566	0,496	0,610
Gruplar İçi	192,915	169	1,142		
Toplam	194,047	171			

Tablo 5.42'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,610 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre tarihi güzellikler durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.43. Türk Gelenek ve Görenekleri Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Türk Gelenek ve Görenekleri	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,698	2	0,349	0,364	0,696
Gruplar İçi	162,203	169	0,960		
Toplam	162,901	171			

Tablo 5.43'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,696 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre Türk gelenek ve görenekleri durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.44. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Bölgenin Güvenli Olması	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,700	2	0,850	0,932	0,396

Tablo 5.44'ün Devamı;

Gruplar İçi	154,178	169	0,912		
Toplam	155,878	171			

Tablo 5.44'e göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,396 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre bölgenin güvenli olması durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.45. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi Yönünden Ülkeler Arasındaki Farklılığın İncelenmesi

Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,478	2	0,239	0,139	0,871
Gruplar İçi	291,638	169	1,726		
Toplam	292,116	171			

Tablo 5.45'e göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,871 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani ülkelere göre Türkiye'nin AB'ye girmesi ve fiyatların artacağı beklentisi durumu farklılık göstermemektedir.

5.3.2. Yaş'a göre varyans analizi sonuçları

Tablo 5.46. Mülkiyetin Sahibi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Mülkiyetin Sahibi Yönünden	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	3,514	3	1,171	1,931	0,126
Gruplar İçi	101,899	168	0,607		
Toplam	105,413	171			

Tablo 5.46'ya göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,126 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre mülkiyetin sahibi durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.47. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Mülkiyetin Satın Alınma Şekli	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	3,095	3	1,032	0,469	0,705
Gruplar İçi	226,756	103	2,202		
Toplam	229,850	106			

Tablo 5.47'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,705 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre mülkiyetin satın alınma şekli durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.48. Fethiye Belediyesi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Fethiye Belediyesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,929	3	0,643	1,089	0,357
Gruplar İçi	60,856	103	0,591		
Toplam	62,785	106			

Tablo 5.48'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,357 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre Fethiye Belediyesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.49. Vergi Dairesi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Vergi Dairesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,639	3	0,880	1,372	0,256
Gruplar İçi	66,034	103	0,641		

Tablo 5.49'un Devamı;

Toplam	68,673	106			
--------	--------	-----	--	--	--

Tablo 5.49'a göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,256 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre vergi dairesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.50. Tapu Müdürlüğü Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Tapu Müdürlüğü	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	3,794	3	1,265	2,299	0,082
Gruplar İçi	56,673	103	0,550		
Toplam	60,467	106			

Tablo 5.50'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,082 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre Tapu Müdürlüğü yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.51. Noterlik Büroları Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Noterlik Büroları	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	4,901	3	1,634	2,389	0,073
Gruplar İçi	69,750	102	0,684		
Toplam	74,651	105			

Tablo 5.51'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,073 > 0,05$ olduğundan H_0 edilemez yani yaş gruplarına göre Noterlik Büroları yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.52. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Ege Ordu Komutanlığı	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	3,258	3	1,086	1,730	0,165
Gruplar İçi	64,649	103	0,628		
Toplam	67,907	106			

Tablo 5.52'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,705 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre Ege Ordu Komutanlığı yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.53. Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	4,518	3	1,506	1,475	0,226

Tablo 5.53'ün Devamı;

Gruplar İçi	105,145	103	1,021		
Toplam	109,664	106			

Tablo 5.53'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,226 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre resmi dairelerde çalışanların yabancı dil bilgisi durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.54. Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,538	3	0,846	0,930	0,429
Gruplar İçi	93,686	103	0,910		
Toplam	96,224	106			

Tablo 5.54'e göre; anlam düzeyine bakıldığında $0,429 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre resmi dairelerde çalışanların yardımseverliği durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.55. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Fiyatların Uygunluğu	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	3,685	3	1,228	1,177	0,320
Gruplar İçi	175,384	168	1,044		
Toplam	179,070	171			

Tablo 5.55'e göre; anlam düzeyine bakıldığında $0,320 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre fiyatların uygunluğu durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.56. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Doğal Güzellikler ve İklim	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	4,526	3	1,509	1,540	0,206
Gruplar İçi	164,636	168	0,980		
Toplam	169,163	171			

Tablo 5.56'ya göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,206 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre doğal güzellikler ve iklim durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.57. Tarihi Güzellikler Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Tarihi Güzellikler	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,120	3	0,040	0,035	0,991
Gruplar İçi	193,926	168	1,154		
Toplam	194,047	171			

Tablo 5.57'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,991 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre tarihi güzellikler durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.58. Türk Gelenek ve Görenekleri Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Türk Gelenek ve Görenekleri	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	5,136	3	1,712	1,823	0,145
Gruplar İçi	157,766	168	0,939		
Toplam	162,901	171			

Tablo 5.58'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,145 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre Türk gelenek ve görenekleri durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.59. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Bölgenin Güvenli Olması	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	7,363	3	2,454	2,776	0,043*

Tablo 5.59'un Devamı;

Gruplar İçi	148,515	168	0,884		
Toplam	155,878	171			

* $\alpha < 0.05$

Tablo 5.59'a göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,043 < 0,05$ olduğundan H_0 red edilebilir yani yaş gruplarına göre bölgenin güvenli olması durumu farklılık göstermektedir.

Yukarıdaki tabloya göre yaş gruplarına göre bölgenin güvenli olması yönünden fark olduğu ve farkın hangi yaş grubundan kaynaklandığını bulmak için Duncan Testi yapılmıştır. Duncan Test sonucu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5.60. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Analiz Sonuçları

Milliyetler	N	$\alpha = 0,05$ 1
25 yaş ve altı	4	4,0000
36-45	11	4,1818
56 yaş ve üzeri	121	4,1983
46-55	36	4,6944

Tablo 5.60'a göre; bölgenin güvenli olması yönünden incelendiği zaman farkın yaş grupları arasında 56 yaş ve üzeri gruptan kaynaklandığı görülmektedir.

Tablo 5.61. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	11,249	3	3,750	2,243	0,085
Gruplar İçi	280,268	168	1,672		
Toplam	292,116	171			

Tablo 5.61'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,085 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yaş gruplarına göre Türkiye'nin AB'ye girmesi ve fiyatların atacağı beklentisi durumu farklılık göstermemektedir.

5.3.3. Medeni Duruma Göre Varyans Analizi Sonuçları

Tablo 5.62. Mülkiyetin Sahibi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Mülkiyetin Sahibi Yönünden	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,316	2	0,658	1,068	0,346
Gruplar İçi	104,097	169	0,616		
Toplam	105,413	171			

Tablo 5.62'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,346 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre mülkiyetin sahipliği durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.63. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli Yönünden Yaş Gruplarına Göre Farklılığın İncelenmesi

Mülkiyetin Satın Alınma Şekli	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	10,592	2	5,296	2,512	0,086
Gruplar İçi	219,259	104	2,108		
Toplam	229,850	106			

Tablo 5.63'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,086 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre mülkiyetin satın alınma şekli durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.64. Fethiye Belediyesi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Fethiye Belediyesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,146	2	0,073	0,121	0,886
Gruplar İçi	62,639	104	0,602		
Toplam	62,785	106			

Tablo 5.64'e göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,886 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre Fethiye Belediyesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.65. Vergi Dairesi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Vergi Dairesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,181	2	0,091	0,137	0,872
Gruplar İçi	68,492	104	0,659		
Toplam	68,673	106			

Tablo 5.65'e göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,872 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre vergi dairesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.66. Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Tapu Müdürlüğü	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,284	2	0,142	0,246	0,783
Gruplar İçi	60,183	104	0,579		
Toplam	60,467	106			

Tablo 5.66'ya göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,783 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre Tapu Müdürlüğü yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.67. Noterlik Büroları Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Noterlik Büroları	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,601	2	0,300	0,418	0,660
Gruplar İçi	74,050	103	0,719		
Toplam	74,651	105			

Tablo 5.67'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,660 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre Noterlik Büroları yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.68. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Ege Ordu Komutanlığı	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,087	2	0,044	0,067	0,935
Gruplar İçi	67,819	104	0,652		
Toplam	67,907	106			

Tablo 5.68'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,935 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre Ege Ordu Komutanlığı yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.69. Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	4,085	2	2,042	2,012	0,139
Gruplar İçi	105,579	104	1,015		
Toplam	109,664	106			

Tablo 5.69’a göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,139 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre resmi dairelerde çalışanların yabancı dil bilgisi durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.70. Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	3,886	2	1,943	2,189	0,117
Gruplar İçi	92,338	104	0,888		
Toplam	96,224	106			

Tablo 5.70’e göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,117 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre resmi dairelerde çalışanların yardımseverliği durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.71. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Fiyatların Uygunluğu	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	6,421	2	3,211	3,143	0,046
Gruplar İçi	172,649	169	1,022		

Tablo 5.71'in Devamı;

Toplam	179,070	171			
--------	---------	-----	--	--	--

Tablo 5.71'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,046 < 0,05$ olduğundan H_0 red edilebilir yani medeni duruma göre fiyatların uygunluğu durumu farklılık göstermektedir.

Yukarıdaki tabloya göre medeni duruma göre fiyatların uygunluğu yönünden fark olduğu ve farkın hangi medeni halden kaynaklandığını bulmak için Duncan Testi yapılmıştır. Duncan Test sonucu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5.72. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Analiz Sonuçları

Medeni Hal	N	$\alpha = 0,05$ 1
Boşanmış	41	3,3415
Bekar	21	3,5238
Evli	110	3,7909

$\alpha < 0,05^*$

Tablo 5.72'ye göre; evli çiftler fiyatların uygunluğuna daha çok önem vermektedir.

Tablo 5.73. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Doğal Güzellikler ve İklim	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	10,033	2	5,016	5,328	0,006
Gruplar İçi	159,130	169	0,942		
Toplam	169,163	171			

Tablo 5.73'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,006 < 0,05$ olduğundan H_0 red edilebilir yani medeni duruma göre doğal güzellikler ve iklim durumu farklılık göstermemektedir. Yukarıdaki tabloya göre medeni duruma göre doğal güzellikler ve iklim yönünden fark olduğu ve farkın hangi medeni halden kaynaklandığını bulmak için Duncan Testi yapılmıştır. Duncan Test sonucu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5.74. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Analiz Sonuçları

Medeni Hal	N	$\alpha = 0,05$	
		1	2
Boşanmış	21	3,6190	
Bekar	41	3,8293	3,8293
Evli	110		4,2455

$\alpha < 0,05^*$

Tablo 5.74'e göre; evli çiftler doğal güzellikler ve iklime daha çok önem vermektedir.

Evli çiftlerle boşanmışlar arasında fark vardır.

Tablo 5.75. Tarihi Güzellikler Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Tarihi Güzellikler	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	3,920	2	1,960	1,742	0,178
Gruplar İçi	190,127	169	1,125		
Toplam	194,047	171			

Tablo 5.75'e göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman 0,178>0,05 olduğundan H_0 red edilemez yani medeni gruba göre tarihi güzellikler durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.76. Türk Gelenek ve Görenekleri Yönünden Medeni Gruba Göre Farklılığın İncelenmesi

Türk Gelenek ve Görenekler	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	4,231	2	2,116	2,253	0,108
Gruplar İçi	158,670	169	0,939		
Toplam	162,901	171			

Tablo 5.76'ya göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,108 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni gruba göre Türk gelenek ve görenekleri durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.77. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Medeni Gruba Göre Farklılığın İncelenmesi

Bölgenin Güvenli Olması	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,654	2	1,167	0,680	0,508
Gruplar İçi	154,22	169	1,715		

Tablo 5.77'nin Devamı;

Toplam	155,878	171			
--------	---------	-----	--	--	--

Tablo 5.77'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,508 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni gruba göre bölgenin güvenli olması durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.78. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi Yönünden Medeni Duruma Göre Farklılığın İncelenmesi

Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,333	2	3,750	2,243	0,085
Gruplar İçi	289,783	169	1,672		
Toplam	292,116	171			

Tablo 5.78'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,085 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani medeni duruma göre Türkiye'nin AB'ye girmesi ve fiyatların atacağı beklentisi durumu farklılık göstermemektedir.

5.3.4. Eğitim Durumuna Göre Varyans Analiz Sonuçları

Tablo 5.79. Mülkiyetin Sahibi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Mülkiyetin Sahibi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,255	4	0,314	0,503	0,734
Gruplar İçi	104,158	167	0,624		
Toplam	105,413	171			

Tablo 5.79'a göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,734 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre mülkiyetin sahipliği durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.80. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Mülkiyetin Satın Alınma Şekli	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	8,344	4	2,086	0,961	0,433
Gruplar İçi	221,506	102	2,172		
Toplam	229,850	106			

Tablo 5.80'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,433 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre mülkiyetin satın alınma şekli durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo5.81. Fethiye Belediyesi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Fethiye Belediyesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,845	4	0,211	0,348	0,845

Tablo 5.81'in Devamı;

Gruplar İçi	61,940	102	0,607		
Toplam	62,785	106			

Tablo 5.81'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,845 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre Fethiye Belediyesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.82. Vergi Dairesi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Vergi Dairesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,687	4	0,422	0,642	0, 634
Gruplar İçi	66,986	102	0,657		
Toplam	68,673	106			

Tablo 5.82'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,634 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre vergi dairesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.83. Tapu Müdürlüğü Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Tapu Müdürlüğü	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,622	4	0,156	0,265	0,900
Gruplar İçi	59,845	102	0,587		
Toplam	60,467	106			

Tablo 5.83'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,900 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre Tapu Müdürlüğü yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.84. Noterlik Büroları Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Noterlik Büroları	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,609	4	0,652	0,915	0,459
Gruplar İçi	72,042	101	0,713		
Toplam	74,651	105			

Tablo 5.84’e göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,660 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre Noterlik Büroları yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.85. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Ege Ordu Komutanlığı	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,218	4	0,305	0,466	0,761
Gruplar İçi	66,688	102	0,654		
Toplam	67,907	106			

Tablo 5.85’e göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,761 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre Ege Ordu Komutanlığı yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.86. Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,548	4	0,387	0,365	0,833
Gruplar İçi	108,115	102	1,060		
Toplam	109,664	106			

Tablo 5.86'ya göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,139 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre resmi dairelerde çalışanların yabancı dil bilgisi durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.87. Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,225	4	0,306	0,329	0,858
Gruplar İçi	95,000	102	0,931		
Toplam	96,224	106			

Tablo 5.87'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,858 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre resmi dairelerde çalışanların yardımseverliği durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.88. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Fiyatların Uygunluğu	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	4,843	4	1,211	1,160	0,330
Gruplar İçi	174,227	167	1,043		
Toplam	179,070	171			

Tablo 5.88'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,330 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilebilir yani eğitim durumuna göre fiyatların uygunluğu durumu farklılık göstermektedir.

Tablo 5.89. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Doğal Güzellikler ve İklim	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	8,375	4	2,094	2,175	0,075
Gruplar İçi	160,787	167	0,963		
Toplam	169,163	171			

Tablo 5.89’a göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,075 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre doğal güzellikler ve iklim durumu farklılık göstermemektedir

Tablo 5.90. Tarihi Güzellikler Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Tarihi Güzellikler	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	9,428	4	2,357	2,132	0,079
Gruplar İçi	184,619	167	1,106		
Toplam	194,047	171			

Tablo 5.90’a göre; anlam düzeyine bakıldığında zaman $0,079 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre tarihi güzellikler durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.91. Türk Gelenek ve Görenekleri Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Türk Gelenek ve Görenekleri	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,262	4	0,565	0,588	0,672
Gruplar İçi	160,640	167	0,962		
Toplam	162,901	171			

Tablo 5.91'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,672 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre Türk gelenek ve görenekleri durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.92. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Bölgenin Güvenli Olması	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	7,183	4	1,796	2,017	0,094
Gruplar İçi	148,695	167	0,890		
Toplam	155,878	171			

Tablo 5.92'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,094 > 0,05$ olduğundan H_0 kabul olur yani eğitim durumuna göre farklılığın bölgenin güvenli olması yönünden fark vardır sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.93. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi Yönünden Eğitim Durumuna Göre Farklılığın İncelenmesi

Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	4,589	4	1,147	0,666	0,616
Gruplar İçi	287,528	167	1,722		
Toplam	292,116	171			

Tablo 5.93'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,085 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani eğitim durumuna göre farklılığın Türkiye'nin AB'ye girmesi ve fiyatların atacağı beklentisi durumu farklılık göstermemektedir.

5.3.5. Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Varyans Analiz Sonuçları

Tablo5.94. Mülkiyetin Sahibi Yönünden Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Mülkiyetin Sahibi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	21,241	3	7,080	14,132	0,000
Gruplar İçi	84,171	168	0,501		
Toplam	105,413	171			

Tablo 5.94’e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,000 < 0,05$ olduğundan H_0 red edilebilir yani yıl içinde Türkiye’de kalınan süreye göre mülkiyetin sahipliği durumu farklılık göstermektedir.

Tablo 5.95. Mülkiyetin Sahipliği ile İlgili Analiz Sonucu

Türkiye’de Kalınan Ay	N	$\alpha = 0,05$	
		1	2
10-12 Ay Süreyle	140	1,6857	
7-9 Ay Süreyle	8	1,7500	
4-6 Ay Süreyle	6	2,0000	
1-3 Ay Süreyle	18		2,8333

$\alpha < 0,05^*$

Yıl içinde 1-3 ay süre Türkiye’de ikamet eden yabancıların ev sahibi olmadığı, 10-12 ay süreyle ikamet eden yabancıların ev sahibi olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.96. Mülkiyetin Satın Alınma Şekli Yönünden Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Mülkiyetin Satın Alınma Şekli	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	14,432	3	4,811	2,300	0,082
Gruplar İçi	215,418	103	2,091		

Tablo 5.96'nın Devamı;

Toplam	229,850	106			
--------	---------	-----	--	--	--

Tablo 5.96'ya göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,082 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye'de ikamet edilen süreye göre mülkiyetin satın alınma şekli durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.97. Fethiye Belediyesi Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Fethiye Belediyesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,321	3	0,774	1,318	0,273
Gruplar İçi	60,464	103	0,587		
Toplam	62,785	106			

Tablo 5.97'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,273 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre Fethiye Belediyesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.98. Vergi Dairesi Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Vergi Dairesi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	3,073	3	1,024	1,608	0,192
Gruplar İçi	65,600	103	0,637		
Toplam	68,673	106			

Tablo 5.98'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,192 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre vergi dairesi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.99. Tapu Müdürlüğü Yönünden Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Tapu Müdürlüğü	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,651	3	0,884	1,574	0,200
Gruplar İçi	57,816	103	0,561		
Toplam	60,467	106			

Tablo 5.99’a göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,200 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye’de kalınan süreye göre Tapu Müdürlüğü yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.100. Noterlik Büroları Yönünden Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Noterlik Büroları	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	4,838	3	1,613	2,356	0,076
Gruplar İçi	69,813	102	0,684		
Toplam	74,651	105			

Tablo 5.100’e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,076 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye’de kalınan süreye göre Noterlik Büroları yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.101. Ege Ordu Komutanlığı Yönünden Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Ege Ordu Komutanlığı	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,091	3	0,364	0,560	0,642
Gruplar İçi	66,816	103	0,649		
Toplam	67,907	106			

Tablo 5.101'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,642 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre Ege Ordu Komutanlığı yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.102. Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yabancı Dil Bilgisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,320	3	0,107	0,101	0,960
Gruplar İçi	109,343	103	1,062		
Toplam	109,664	106			

Tablo 5.102'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,960 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez olur yani yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre resmi dairelerde çalışanların yabancı dil bilgisi yönünden fark yoktur sonucuna ulaşılmıştır.

Tablo 5.103. Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,761	3	0,587	0,640	0,591
Gruplar İçi	94,461	103	0,917		
Toplam	96,224	106			

Tablo 5.103'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,591 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez olur yani yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre resmi dairelerde çalışanların yardımseverliği durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.104. Fiyatların Uygunluğu Yönünden Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Fiyatların Uygunluğu	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	2,148	3	0,716	0,680	0,566
Gruplar İçi	176,922	168	1,053		
Toplam	179,070	171			

Tablo 5.104’e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,566 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye’de kalınan süreye göre fiyatların uygunluğu durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.105. Doğal Güzellikler ve İklim Yönünden Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Doğal Güzellikler ve İklim	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,464	3	0,155	0,154	0,927
Gruplar İçi	168,699	168	1,004		
Toplam	169,163	171			

Tablo 5.105’e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,927 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye’de kalınan süreye göre doğal güzellikler ve iklim durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.106. Tarihi Güzellikler Yönünden Yıl İçinde Türkiye’de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Tarihi Güzellikler	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,845	3	0,282	0,245	0,865
Gruplar İçi	193,201	168	1,150		
Toplam	194,047	171			

Tablo 5.106'ya göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,865 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez olur yani yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre tarihi güzellikler durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.107. Türk Gelenek ve Görenekleri Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Türk Gelenek ve Görenekleri	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	1,229	3	0,410	0,426	0,735
Gruplar İçi	161,672	168	0,962		
Toplam	162,901	171			

Tablo 5.107'ye göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,735 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez olur yani yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre Türk gelenek ve görenekleri durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.108. Bölgenin Güvenli Olması Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Bölgenin Güvenli Olması	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	0,856	3	0,285	0,309	0,819
Gruplar İçi	155,022	168	0,923		
Toplam	155,878	171			

Tablo 5.108'e göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,819 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre bölgenin güvenli olması durumu farklılık göstermemektedir.

Tablo 5.109. Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi Yönünden Yıl İçinde Türkiye'de Kalınan Süreye Göre Farklılığın İncelenmesi

Türkiye'nin AB'ye Girmesi ve Fiyatların Artacağı Beklentisi	Kareler Toplamı	Serbestlik Derecesi	Kareler Ortalaması	F	Anlam Düzeyi
Gruplar Arası	9,534	3	3,178	1,889	0,133
Gruplar İçi	282,583	168	1,682		
Toplam	292,116	171			

Tablo 5.109'a göre; anlam düzeyine bakıldığı zaman $0,133 > 0,05$ olduğundan H_0 red edilemez yani yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre Türkiye'nin AB'ye girmesi ve fiyatların artacağı beklentisi durumu farklılık göstermemektedir.

5.4. Korelasyon ve Regresyon Analizi Sonuçları

Regresyon ve korelasyon analizinde iki veya daha çok sayıda değişken arasında bir ilişki bulunup bulunmadığı, eğer var ise bu ilişkinin derecesi ve fonksiyonel şekli belirlenmeye çalışılır. Değişkenler arasındaki ilişkinin derecesi korelasyon analizi, fonksiyonel şekli ise regresyon analizi yardımıyla belirlenir. Örneğin reklam ile satış arasındaki ilişkiyi incelemek istersek; reklam X (bağımsız değişken), satış Y (satışın reklama bağlı olarak değiştiği varsayılıyor bu nedenle Y (bağımlı değişken) ile gösterilirse;

$Y=f(x)$ ilişkinin varlığı korelasyon analizi ile, fonksiyonun şekli regresyon analizi ile belirlenir. (Gavcar, 2013; s:76)

Yabancıların Fethiye'ye yerleşmelerine etki eden faktörleri belirlemek amacıyla korelasyon analizi yapılmış ve etki eden faktörlerin neler olduğunu belirlemek için regresyon analizi yapılmıştır.

5.4.1. Yıl içinde Türkiye'de kalınan süreye göre korelasyon ve regresyon analizi sonuçları

Yıl içinde Türkiye'de kalınan süre bağımlı değişken olarak alınmış, diğerleri (soru1,2,3,4,7,8,10,11,12,13) bağımsız değişkenler olarak alınmıştır.

Tablo 6.110. Korelasyon Analizi ile İlgili Sonuçlar

Model	R	R Kare	Düzeltilmiş R Kare	Std. Hata Oranı
1	0,459	0,211	0,037	0,94774

Yukarıdaki yapılan analiz sonucunda korelasyon katsayısına ait değer $r=0,459$ olarak bulunmuştur.

Tablo 6.111. Regresyon Analizi İle İlgili Sonuçlar

Model	Katsayı		Standart Katsayı	t	Anlam Düzeyi
	B	Std. Hata			
Sabit	3,584	1,355		2,645	0,010
Soru 1	-0,225	0,102	-0,224	-2,217	0,029*
Soru 2	0,154	0,144	0,116	1,071	0,287
Soru 3	0,080	0,085	0,101	0,939	0,350
Soru 4	0,75	0,118	0,69	0,633	0,529
Soru 8	-0,222	0,382	-0,071	-0,582	0,562
Soru 10	0,150	0,072	0,229	2,079	0,041*
Soru 11 Şık 1	-0,176	0,251	-0,141	-0,702	0,485
Soru 11 Şık 2	0,099	0,243	0,083	0,410	0,683
Soru 11 Şık 3	0,068	0,264	0,053	0,257	0,798
Soru 11 Şık 4	0,110	0,201	0,096	0,546	0,587
Soru 11 Şık 5	-0,165	0,200	-0,138	-0,828	0,410
Soru 12	0,043	0,129	0,046	0,335	0,738

Şık 1					
Soru 12 Şık 2	-0,061	0,166	-0,61	-0,369	0,713
Soru 13 Şık 1	-0,175	0,137	-0,169	-1,277	0,205
Soru 13 Şık 2	0,053	0,167	0,047	0,316	0,752
Soru 13 Şık 3	-0,099	0,124	-0,106	-0,801	0,425
Soru 13 Şık 4	0,040	0,152	0,036	0,264	0,792
Soru 13 Şık 5	0,107	0,128	0,102	0,836	0,405
Soru 13 Şık 6	-0,059	0,072	-0,087	-0,824	0,412

Bağımlı Değişken: Yabancıların Fethiye’de Bir Yıl İçindeki İkamet Süreleri

Tablo 5.111’e göre, yabancı turistlerin Fethiye’ye yerleşmelerini etkileyen iki faktör vardır. Bunlar ülke faktörü ve mülkiyetin satın alınma şekli faktörüdür. Her iki faktörün sayısındaki artış yabancıların Fethiye’ye yerleşmelerini olumlu yönde etkilemektedir.

$$X_1 = 3,584 + 0,029X_2 + 0,041 X_8$$

X_1 = Yabancıların Fethiye’de bir yıl içindeki ikamet süreleri

X_2 = Ülke

X_8 = Mülkiyetin Satın Alınma Şekli

5.5. Açık Uçlu Soruların Değerlendirilmesi

Anket sorularında 5.soru, 6.soru, 9.soru ve 14.soru açık uçlu sorulardır. Bu sorular; mesleğiniz nedir, Fethiye’de yaşamaya ne zaman başladınız, evinizi ne zaman aldınız ve Türkiye’den ev almak isteyen yabancılara ne tavsiyelerde bulunursunuz sorularından oluşmaktadır.

Açık uçlu sorulardan 5. Soru meslek ile ilgilidir. Fethiye’ye yerleşen yabancıların %72’si emeklilerden oluşmaktadır. Geriye kalan %28’lik kısım farklı mesleklerde

alışan veya ev hanımı grubuna girmektedir. Buradan anlaşılıyor ki Fethiye’de yaşayan yabancıların büyük çoğunluğu emeklilerden oluşmaktadır.

Açık uçlu sorulardan 6. Soru Fethiye’de yaşamaya ne zaman başlanıldığı ile ilgilidir. Yapılan anket sonuçlarına göre 1985’ten itibaren Fethiye Bölgesinde yaşamaya başlanıldığı görülmektedir.

Açık uçlu sorulardan 9. Soru mülkiyet sahipliği ile ilgilidir. Yapılan anket sonuçlarına göre mülkiyet sahibi olan yabancıların daha çok 2005, 2006, 2007 ve 2014 yıllarında ev sahibi olduğu görülmüştür.

Açık uçlu sorulardan 14. Soru Türkiye’den ev almak isteyen yabancılara nasıl önerilerde bulunulması ile ilgilidir. Yabancılar, yeni ev alacak yabancıların dikkat etmesi gereken konuları özellikle belirtmiştir. Dikkat edilmesi konuların başında Tapu müdürlükleri ve mülkiyet sahipliği ile ilgili hukuk kuralları gelmektedir. Tapu müdürlüğündeki işleyiş ve tapu kanunlarının çok iyi incelenip konuya hakim olunması gerektiği, eğer gerekiyorsa hukuki bir yardım alınması gerektiği belirtilmiştir. Mülkiyet ediniminde bir avukat aracılığıyla işlerin yapılması önerilmektedir. Emlakıların dürüst olmadığı, fazla komisyon aldıkları, benzer nitelikteki evlerin farklı fiyatlara satıldığı, internette görünen ev ile satılan ev arasında kullanılan malzemeler yönünden fark olması, resmi kurumlarda yaşanılan işleyiş problemleri, hukuk kurallarına hakim olunamayışından kaynaklanan anlaşmazlıklar, oturma izninin alınma zorluğu gibi konulara dikkat edilmesi gerektiği önemle vurgulanmıştır.

Yabancıların zellikle Tapu Müdürlükleri, emlakçıların fazladan komisyon almaları ya da dürüst olmamaları, hukuk yönünden çok sorun yaşamaları ev almak isteyen yabancıların bu konulara dikkat etmesi gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Ev alacakları yerdeki komşulara, evin konumuna dikkat etmeleri konusunda da tavsiyelerde bulunulmuştur.

6. BÖLÜM

Sonuç Ve Öneriler

6.1. Sonuçlar

Bu çalışmanın amacı; Fethiye Bölgesinde yaşayan yabancı turistlerin yerleşim sebeplerinin araştırılmasıdır.

İlk seyahatlerin M.Ö. 4000 yıllarında Sümerliler tarafından yapıldığı söylenmektedir. Bu zamanlarda seyahatler daha çok merak, sağlık, spor gibi nedenlerle yapılmaktaydı. Orta Çağda yeni kıtaların keşfiyle birlikte daha çok yeni yeleri görme isteği, aynı meslekten olan kişilerin buluşması ve ticaretinde artmasıyla turizm gelişmiştir. Yeni Çağda Rönesans hareketleri turizmin bir bilim dalı olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur. Yakın Çağdan itibaren seyahat özgürlüğünün gelmesi, ücretli tatil, sosyal güvenlik hakkı turizm ekonomisini geliştirmiştir.

Ülkemizde turizm faaliyetlerine 1950’li yıllardan itibaren önem verilmeye başlanmış ve bu konuda düzenleyici kanunlar hazırlanmıştır. 1980 ve sonraki yıllarda turizm ülkemizde daha etkili bir yapıya sahip duruma gelmiş ve bu konuda yatırımcıların dikkatini bu alana daha fazla çekmeye başlamıştır. Özellikle Ege ve Akdeniz Bölgelerinin iklimi, doğal güzellikleri ve denizinin olması bu bölgelerde turizmin daha çok gelişmesine olanak sağlamıştır.

Fethiye Bölgesinin toprakları tarıma elverişli olduğundan turizmin bir gelir kaynağı olarak görülmesi Antalya, Bodrum, Marmaris gibi turistik bölgelere göre daha uzun zaman almıştır. Turizm faaliyetlerinin bölgemizde artmasıyla turizm önemli bir gelir kaynağı olarak yerini almıştır.

Yabancıların mülk edinme konusu Osmanlı’dan günümüze kadar hem politik tartışmalar içinde yer bulmuş hem de değişik dönemlerde farklı hukuki düzenlemelerin içinde yer almıştır. Ülkemizde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusundaki temel kanun 22 Aralık 1934 gün ve 2644 sayılı Tapu Yasasıdır. Bu dönemde yabancı gerçek kişilerin ülkemizde edinebileceği alan 30 hektar ile sınırlandırılmıştır. Ayrıca Lozan Antlaşmasında yabancıların mülk edinimi “sözleşmeli karşılıklı” ilkesi çerçevesinde ele alınmıştı. 1934 yılında kabul edilen Tapu Kanunu ise sözleşmeli karşılıklı ilkesine son vermiş ve yabancılara mülk satışını yasal bir zemine oturtarak “yasal karşılıklı” ilkesini getirmiştir. Yani, Türk

vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanıyan ülkelerin Vatandaşlarına Türkiye’de taşınmaz hakkı tanınmıştır. 18 Mayıs 2018 tarihinde yürürlüğe giren kanunla yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz ediniminde, karşılılık şartı kaldırılmıştır. Yabancıların mülk edinimi değişen kanunlarla kolaylaşmıştır.

Anket soruları ilk önce 15 kişiye uygulanmıştır. Buradaki eleştiri ve öneriler doğrultusunda ankete son şekli verilmiştir ve uygulanmıştır.

Yapılan anket sonucuna göre; ankete katılan 172 kişiden 106 sının mülk sahibi olduğu görülmektedir. Bölgemizde yaşayan yabancıların %60’ı lise ve dengi okullardan mezundur. Ankete katılan yerleşik yabancıların %90’a yakın kısmını İngilizler oluşturmaktadır. Genellikle açık uçlu sorularda da İngiliz ve Türk yaşam tarzlarını, hukuk kurallarını kıyaslamışlardır. %70’lik kısım emeklilerden oluşmaktadır. Bölgemizin iklimini, doğal güzelliklerini, denizini, fiyatların uygunluğu ve diğer turistik bölgelere göre çok kalabalık olmayışından dolayı Fethiye’yi tercih etmektedirler.

Açık uçlu sorulardan 14. soruda ev almak isteyen veya yerleşmek isteyen yabancılar ne tavsiyede bulunursunuz sorusuna verilen cevaplar şu şekildedir; emlak ofislerinin fazladan komisyon ücreti alması, Tapu Müdürlüklerinde karşılaşılan hukuki ve işleyiş problemleri en çok karşılaştıkları problemlerin başındadır. İnternette baktıkları evler ya da katalog üzerinden kendilerine gösterilen evler ile bizzat gördükleri evler arasında malzeme kalitesi olarak farklılık olması, danışma ofisleri veya emlakçıların dürüst olmamasından dolayı yerleşmek isteyen yabancılar bu konularda dikkat etmeleri tavsiye edilmektedir.

Anket sorularının frekans dağılımları tek tek incelenerek yüzde hesaplamaları yapılmıştır. Ki-Kare testi uygulanarak bir faktörün değer faktör üzerindeki etkisi $p=0,05$ anlam düzeyinde bakılarak araştırılmıştır. Varyans analizi uygulanarak ikiden fazla grup arasında bir faktörün etkisi araştırılmıştır. Eğer gruplar arasında fark olduğu sunucuna ulaşıldıysa fakın hangi gruptan kaynaklandığını bulmak için Duncan testi uygulanmıştır.

Yabancıların Fethiye’ye yerleşmesini etkileyen faktörlerin araştırılması için anket sonuçlarına regresyon ve korelasyon analizleri yapılmıştır. Bu sonuçlara göre; Ülke ve mülk edinim şekli yabancıların bölgemize yerleşimini olumlu yönde

etkilemektedir. Yabancı yerleşimi arttıkça bölgeye yerleşim artmaktadır. Diğer faktörde mülk alırken çok fazla sorun yaşadıkları için mülk ediniminin hangi yolla sağlandığının bilinmesi yerleşimi olumlu yönde etkilemektedir.

6.2. Öneriler

Fethiye Bölgesindeki turizm faaliyetlerindeki artışa rağmen dikkat edilmesi gereken başlıca konular vardır. Bunları öneriler aşağıda verilmiştir;

- Aynı özellikleri taşıyan mülklerde benzer fiyat politikası uygulanmalı
- Türkiye'nin turizm faaliyetleri yurt dışında daha çok tanıtılmalı, işletmelerin yurt dışı fuarlara daha çok katılmaları için teşvikler verilmelidir.
- Yurt dışında ülkemizin doğal, tarihi, kültürel değerlerini tanıtabilecek faaliyetler yapılmalıdır.
- Turizm faaliyetleri gösteren işletmelerin denetimleri arttırılmalıdır.
- Ülkemizdeki alt yapı sorunları çözümlenmelidir.
- Turistik bölgelerdeki turistik etkinlikler arttırılmalıdır
- Resmi kurumlarda çalışanların yabancı dil bilgisi arttırılmalıdır.
- Resmi dairelerde yabancıların sorunlarıyla ilgilenecek bir bölüm kurulmalıdır.

KAYNAKÇA

- Çoruh, S. (1979), *Genel Turizm Bilgisi*. Ankara: Güven Matbaası
- Erdost, M. İ. (2006) Osmanlıdan Günümüze Yabancılar Taşınmaz Satışı. *Memleket Siyaset Dergisi*,1, Ankara
- Ekinci, Y., Ekinci, A. (1993). Turizm Amaçlı Yabancı Sermaye Yatırımlarının Türk Ekonomisine Etkileri. *Turizm Yıllığı*. Ankara: Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Yayınları
- Gavcar, E. (2002). *İstatistik Yöntemler I*. Muğla Üniversitesi. Muğla
- Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (2006). *Yabancılar Toprak Satışı: Neo-Liberalizm Kıskaçında Türkiye Toprakları*. Ankara: HKMO Yayını.
- İçöz, O., Kozak, M. (1998) *Turizm Ekonomisi*.1. Baskı. Ankara: Turhan Kitapevi.
- Karabulut, Ö. K. (2008). Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimleri. Kamu Yönetimi Yüksek lisans Tezi. *TODAİE*. Ankara.
- Koylu, Z. E. (2007) Türkiye’de Turizm Bölgelerine Yerleşen Yabancıların Yerleşim Nedenleri ve Beklentilerinin İncelenmesi: Fethiye Bölgesi Örneği. Yüksek Lisans Tezi. *Sosyal Bilimler Enstitüsü*. Antalya.
- Meydan Larousse Büyük Lugat ve Ansiklopedi (1973). Onikinci Cilt. Çağaloğlu: Meydan Yayınevi, 320-321.
- Olalı, H. (1984). *Turizm Dersleri*. 1. Baskı. İzmir: İstiklal Yayınları
- Öğrendik, G. (2008, 1 Mayıs). Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edimi Konusunda Yaşanan Sorunlar ve Güncel Gelişmeler”. www.MuhasebeTR.com.
- Sezgin, O.M. (2001) *Genel Turizm ve Turizm Mevzuatı*. 2. Baskı. Ankara: Detay Yayınları
- Tereci, H. (4 Mart, 2014). Yabancıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi. <http://www.tapukadastro.net>
- Tokuç, K. (25 Haziran, 2018). Fethiye Örnek Alınmalı. Muğla Yenigün. www.muglayenigun.com/fethiyeornekalınmalı
- Ürger, S. (1992). *Genel Turizm Bilgisi*. Akdeniz Üniversitesi. Antalya

Williams, A.M., King, R.,Warnes, A., Patterson, G. (2000). Tourism and International Retirement Migration: New Forms of an Old Relationship in Southern Europe. *Tourism Geographies*, 2(1), 28-49.

Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimi.
<http://www.kasaroglu.av.tr>, erişim:20.09.2018



EKLER

EK-A

**A GENERAL SURVEY ON INVESTIGATE THE REASONS OF
SETTLEMENT OF FOREIGN TOURISTS LIVING IN FETHIYE**

Dear Guest,

**This questionnaire has been prepared as a part of a research Project
which aims to investigate to causes of residential tourists who live in Fethiye.**

Nurten TEKELİ

Muğla Sıtkı Koçman University

Department of Business Administration

PART 1 : DEMOGRAPHIC QUESTIONS

1. What is your nationality?
 - a. English b. French c. German d. Russian e. Other
2. How old are you?
 - a. 25 years old and below b. 26-35 c. 36-45 d. 46-55
 - d. 56 years old and above
3. What is your marital status?
 - a. Married b. Single c. Divorced
4. What is your education?
 - a. Primary school b. High school or equal c. University
 - d. Master degree or above e. Others
5. What is your occupation?
6. When did you start to live in Turkey?.....
7. How many months do you stay in Turkey, in a year?
 - a. 0-3 months b. 4-6 months c. 7-9 months d. 10-12 months

PART 2 : QUESTIONS ABOUT PROPERTY

8. Do you own the house you are living in?
 - a. It's a rental house b. My house c. Parents' house d. A friend's house
 - e. Other's
9. If you live in your own house, when did you buy it?

**A GENERAL SURVEY ON INVESTIGATE THE REASONS OF
SETTLEMENT OF FOREIGN TOURISTS LIVING IN FETHIYE**

10. If you live in your own house; how did you buy it?
- Through an estate agency
 - Through sale department of the construction company.
 - Through a friend of mine
 - Through an internet, news paper or a magazine
 - Through no one, I bought it from the owner.
11. What is your opinion about the government offices (municipality, Title Deed office....etc.) Please, grade them.

	Very bad	Bad	Not too bad	Good	Very good
Municipality of Fethiye					
Tax Office					
Land registry Office of Fethiye					
Notary Offices of Fethiye					
Egean army commandership					

12. Please, grade the opinion which you come across while you are living in Fethiye?

	Very bad	Bad	Not too bad	Good	Very good
Government Office officers foreign language level					
Helpfulness of the officials					

**A GENERAL SURVEY ON INVESTIGATE THE REASONS OF
SETTLEMENT OF FOREIGN TOURISTS LIVING IN FETHIYE**

13. Please, grade the reasons which caused you to live in Fethiye?

	Unimportant	Some what important	Quite impotent	Important	Extremely important
Acceptable prices of the estates.					
Natural beauties and climate					
Historical beauties					
Turkish hospitality					
Safety of area					
Expectation of investment opportunities because of Turkey being an EU member					

**14. What must foreigners pay attention to while living or buying an estate
(or rental a house) in Fethiye?.....**

**FETHİYE’DE YAŞAYAN YABANCI TURİSTLERİN YERLEŞİM
SEBEPLERİNİ İNCELEME HAKKINDA GENEL BİR ANKET**

Değerli Misafirlerimiz,

Bu anket, Fethiye’de yaşayan yabancı turistlerin yerleşim sebeplerini araştırmayı amaçlayan araştırma projesinin bir parçası olarak hazırlanmıştır.

Nurten TEKELİ

Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi

İşletme Anabilim Dalı

BÖLÜM-1: DEMOGRAFİK SORULAR

1. Milliyetiniz
a. İngiliz b. Fransız c. Alman d. Rus e. Diğer
2. Yaşınız
a. 25 yaş ve altı b. 26-35 c. 36-45 d. 46-55 d. 56 yaş ve üzeri
3. Medeni Haliniz
a. Evli b. Bekar c. Boşanmış
4. Eğitiminiz
a. Orta okul b. Lise ve Dengi c. Üniversite d. Yüksek Lisans ve Üstü
e. Diğer
5. Mesleğiniz?
6. Türkiye’de ne zaman yaşamaya başladınız?.....
7. Bir yıl içinde Türkiye’de kaç ay kalıyorsunuz?
a. 0-3 ay b. 4-6 ay c. 7-9 ay d. 10-12 ay

BÖLÜM-2: EMLAK İLE İLGİLİ SORULAR

8. Yaşadığınız ev kime ait?
a. Kiralık b. Kendime ait c. Aileme ait d. Arkadaşıma ait e. Diğer
9. Eviniz kendinize ait ise ne zaman aldınız?
10. Eviniz kendinize ait ise kim aracılığı ile aldınız?
a. Acente aracılığıyla
b. İnşaat şirketinin satış departmanı aracılığıyla

**FETHİYE’DE YAŞAYAN YABANCI TURİSTLERİN YERLEŞİM
SEBEPLERİNİ İNCELEME HAKKINDA GENEL BİR ANKET**

- c. Bir arkadaşım vasıtasıyla
- d. İnternet, dergi veya gazete aracılığıyla
- e. Kimseden, sahibinden aldım

11. Devlet daireleri hakkındaki görüşünüz nedir? (tapu, belediye...vb.)

Lütfen bunları değerlendirin...

	Çok Kötü	Kötü	Çok Kötü Değil	İyi	Çok İyi
Fethiye Belediyesi					
Vergi Dairesi					
Tapu Dairesi					
Fethiye Noterlik Büroları					
Ege Ordu Komutanlığı					

12. Lütfen, Fethiye’de resmi dairelerde karşılaştığınız insanlar hakkındaki görüşünüzü belirtiniz...

	Çok Kötü	Kötü	Çok Kötü Değil	İyi	Çok İyi
Resmi Dairelerde Çalışanların Lisan Bilgisi					
Resmi Dairelerde Çalışanların Yardımseverliği					

**FETHİYE’DE YAŞAYAN YABANCI TURİSTLERİN YERLEŞİM
SEBEPLERİNİ İNCELEME HAKKINDA GENEL BİR ANKET**

13. Lütfen, Fethiye’de yaşamınıza neden olan sebepleri değerlendirin...

	Önemli Değil	Bir Şekilde Önemli	Oldukça Önemli	Önemli	Çok Önemli
Fiyatların Uygunluğu					
Doğal Güzellikler ve İklim					
Tarihi Güzellikler					
Turkish hospitality					
Bölgenin Güvenli Olması					
Türkiye’nin AB’ye Üye Olması ve Fiyatların Artacağı Beklentisi					

**14. Yabancılar Fethiye’de yaşarken veya ev alırken(kiralarken) nelere
dikkat etmeliler?...**

ÖZ GEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı: Nurten Tekeli

Doğum Yeri: Fethiye

Doğum Tarihi: 09.02.1991

Medeni Hali: Evli

EĞİTİM BİLGİLERİ

Mezun Olduğu Lise: Fethiye Anadolu Lisesi 2005-2009

Lisans Diploması: İstanbul Üniversitesi-Ekonometri Bölümü 2009-2013

MESLEKİ BİLGİLER

Stajlar: Yapı Kredi Bankası-Kapalı Çarşı Şube, Denizbank Genel Müdürlüğü-Raporlama

Çalıştığı Kurumlar: Allianz Global Assistance-Underwriting