

Değiş Tokuş ve Kiralama Uygulamalarının Konaklama İşletmeleri Üzerindeki Olası Etkileri

The Potential Effects of Exchange and Rental Applications on the Hospitality Industry

Dilek DEMİRER*, **Azize HASSAN****

* Yüksek lisans öğrencisi, Düzce Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konuralp Yerleşkesi, 81620, Düzce.
E-posta: dilek.demirer@hotmail.com

** Prof. Dr., Gazi Üniversitesi, Turizm Fakültesi, 06830, Gölbaşı, Ankara.
E-posta: azize@gazi.edu.tr

MAKALE BİLGİLERİ

Makale İşlem Bilgileri:

Gönderilme tarihi: 26 Mayıs 2015

Birinci düzeltme: 28 Temmuz 2015

İkinci düzeltme: 28 Ağustos 2015

Kabul: 31 Ağustos 2015

Anahtar sözcükler:

Paylaşım ekonomisi, Değiş tokuş,
Günlük ev kiralama,
Konaklama işletmeleri.

ARTICLE INFO

Article history:

Submitted: 26 May 2015

Resubmitted: 28 July 2015

Resubmitted: 28 August 2015

Accepted: 31 August 2015

Key words:

Sharing economy,
Exchange, Daily home rental,
Hospitality industry.

ÖZ

Bu araştırma, resmi olmayan konaklama sektöründeki değiş tokuş ve günlük kiralık ev trendinin, geleneksel konaklama sektörü üzerinde etkisinin olup olmadığını ortaya koymayı amaçlamaktadır. "Paylaşım ekonomisi" kavramının ele alındığı araştırmada, değiş tokuş ve kiralama uygulamaları sunan altı web sitesinin; amaçlarına, kullanıcılarına ne tür hizmetler sunduklarına, ne kadar kişi tarafından kullanıldıklarına, tercih nedenlerine, nasıl güven verdiklerine ve risklerine ilişkin bilgiler sorgulanmıştır. Araştırma bu yönüyle keşifsel ve elde edilen veriler nitel karakterler taşımaktadır. Araştırmanın yöntem kısmında veri toplama aracı olarak doküman incelemesi yöntemi kullanılmış, elde edilen bulgular içerik analizi ile çözümlenmiştir. Araştırma sonucunda ise alternatif konaklama olanağı sunan bu sitelerin, genel olarak maliyet tasarrufu sağlayarak ev rahatlığında tatil yapmak için, macera/eğlence amaçlı seyahat eden kişiler tarafından tercih edildiği ortaya çıkmıştır. Değiş tokuş ve kiralama hizmeti sunan bu siteler, her ne kadar alanyazında "yıkıcı yenilik" olarak adlandırılrsa da incelenen sitelerin konaklama işletmeleri karşısında şu an sınırlı bir tehdit oluşturdukları ve bu halleriyle bir niş pazar konumunda oldukları söylenebilir.

ABSTRACT

This research aims to reveal that whether the effect of exchange and daily rental housing trend which in the unofficial hospitality industry, on the traditional hospitality industry. The concept of "Sharing economy" discussed in this research, has been questioned that information of six website which offering exchange and rental applications; their goals, what kind of services they offer to its users, how they are used by people, why to choose, how do they give you confidence and risks. The research is exploratory in this respect and data obtained that carries qualitative characters. In the methodology of the research is used document analysis method as data collection tool. The findings were analyzed using content analysis. In conclusion, these sites which offering an alternative accommodation has emerged as preferred by people who the convenience of home to make your vacation, adventure/leisure travel by providing overall cost savings. Offer to exchange and the possibility of renting these sites, although is named as "disruptive innovation" in the literature, said to that they created a limited threat to accommodation business and be in a niche market position at the moment.

GİRİŞ

İnternet, geliştirildiği günden beri insanların yaşamında büyük bir yer kaplamış ve başta sosyal ağlar olmak üzere içinde barındırdığı çok çeşitli sistemlerle hem enformasyon ve bilginin çok hızlı bir şekilde yayılmasına hem de paylaşım kavramını dönüştürerek insanların karşılıklı paylaşımlar yapabilmesine olanak sağlamıştır. Bu paylaşımların yeni bir türü de Rachel Botsman ve Roo Rogers'ın (2010) 'Benim Olan Senindir' (What's Mine is Yours) isimli kitaplarında "ortak

kullanım ağları" olarak adlandırdıkları mal ve hizmetlerin kiralanmasını ya da paralı veya parasız takas edilmesini sağlayan sistemlerdir.

Sosyal ağlar kişiler arası etkileşimin şeklini değiştirirken, 2000'li yıllarda geliştirilen bu sistemler kullanım, erişim ve paylaşımı destekleyerek tüketime alternatif bir seçenek olmaya başlamışlardır. Ortak kullanım ağları, iletişimi çevrimiçinden çevrimdışına taşımayı amaçlayan, insanları günlük hayatla buluşturan sitelerdir. Facebook, Twitter gibi sosyal ağlarda, duygu ve düşünceler

değiş tokuş içindeyken bu sitelerde insanlar yüz yüze gelip eşya ya da bilgilerini paylaşmaktadır.

Time dergisinin dünyayı değiştirecek 10 büyük fikirden biri olarak gördüğü ortak kullanım ağları, genelde daha az tüketmek ve daha az para harcamak amacıyla oluşturulmuştur (Walsh 2011). Bu anlayışla günümüz tüketicileri bir şeye sahip olmak yerine, onu ödünç almayı ya da kiralamayı tercih etmektedir. Böylece “paylaşım ekonomisi” denen eğilimin bir parçası olan daire/villa kiralama ya da yazlığı başka bir ülkede bulunan bir diğeriyle değiştirme günümüz seyahat trendleri arasında yerini almıştır.

Mal ve hizmetlerin takas edilmesi ticaretin en eski halidir (World Economic Forum 2013). Tarih boyunca kasabalar, şehirler ve kırsal kesimlerde ikinci el takas pazarları kurulmuştur. Ancak bu pazarlar az sayıda insana ulaşmış daha çok yerel ölçekte hizmet vermiştir. Yaklaşık 15 yıl önce ise “kişiden kişiye ticaret” (P2P) olarak adlandırılan bir sistemle, alışveriş şekli yerellikten küreselliğe adım atmış ve daha fazla insana ulaşma olanağı sağlanmıştır. Gittikçe gelişen bu sistem günümüzde turizm sektörü içerisinde de kendine yer bulmuş ve “kişiden kişiye seyahat” kavramına dönüşmüştür. Kişiden kişiye seyahat; seyahatte birinin evinde misafir olma, evini bir başkasıyla değiştirerek seyahat etme veya oda kiralama gibi hizmetler sunan web siteleri aracılığıyla sağlanmaktadır.

Bu çalışma ise ev değiş tokuşu ve günlük kiralık ev yani kişiden kişiye seyahat olanağı sunan web sitelerinin geleneksel konaklama işletmeleri üzerinde nasıl etkileri olduğunu ortaya çıkarmayı amaçlamıştır. Alanyazın incelemesinde, Türkiye’de turizmde “değiş tokuş ve kiralama” uygulamalarının etkisi adı altında bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu durum da araştırmanın alana katkı sağlaması açısından özgün bir değer oluşturmaktadır.

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Paylaşım Ekonomisi

Zamanla değişen ekonomik şartların ve gelişen internet teknolojisinin sonucunda oluşmaya başlayan bir kavram olan paylaşım ekonomi-

si; insanların bir araya gelip kendi pazarlarını (Airbnb), kendi ürünlerini (Etsy) ve kendi para birimlerini (TimeBanks) yaratmalarına dayanmaktadır. Paylaşım ekonomisinde aslında hiçbir şey ücretsiz değildir, satın almak yerine ödünç almak anlayışına dayanır. Böylece kişi kendi ekonomisine katkı sağlarken sosyal bir deneyim de yaşamış olur ki, günümüzde bireylerin de organizasyonların da markaların da en çok peşinde koştuğu şey, deneyim yaratmaktır.

Genel anlamda, paylaşım ekonomisi fikri, fırınlarda uygulanan ‘askıda ekmek’ ve kafelerde uygulanan ‘askıda kahve’ geleneğine benzemektedir. Bu sistem, olanağı olan kişilerin ihtiyacı olanlar için satın aldığı ekmek ya da kahve için, işletme duvarındaki askıya fiş koyması ve ihtiyacı olan kişilerin de gelip askıda olan fişlerle kahve ya da ekmeğini almasına dayanır.

Paylaşım ekonomisinin gelişiminde üç faktör etkili olmuştur. Bunlar; sosyal, ekonomik ve teknolojik faktörlerdir (Finley 2013). Dünya nüfusunun gün geçtikçe artmaya devam etmesi, yaşlı insanların günümüzde daha uzun bir hayat yaşaması (World Economic Forum 2013) doğal kaynakların şu an yedi milyar kişi tarafından tüketilmesine neden olmaktadır. Gansky (2010: 28) bu durumu “Sürdürülebilir bir dünya istiyorsak elimizdeki kaynakları paylaşmalı, verimli bir şekilde kullanmalıyız.” sözleriyle özetleyerek paylaşım ekonomisinin önemine dikkat çekmiştir. Sosyal ağlar ve mobil internet teknolojisi ise paylaşım ekonomisinde sıçrama yaşanmasına neden olmuştur. Ortak kullanım ağları sayesinde daha fazla kişiye daha çabuk bir şekilde erişim sağlanmaktadır.

Rachel Botsman ve Roo Rogers (2010), ortak kullanım ağlarını üç kategoriye ayırmıştır; ürün servis sistemleri, yeniden dağıtım pazarları ve ortaklaşa yaşam tarzları.

Ürün Servis Sistemleri (Product Service Systems): Bir şirket veya kişi tarafından sahip olunan ürünlerin paylaşıldığı ortak kullanım ağlarına ürün servis sistemleri adı verilmektedir. Ürün servis sistemleri genelde bir ürünü sahip olmadan kullanmaya, kiralamaya yani “kullandığın kadar öde” mantığına dayanmaktadır. Ürün servis sistemlerine en yaygın örnekler şunlardır:

Tablo 1. Ürün Servis Sistemleri

Araba paylaşımı	Üç şekilde gerçekleşmektedir: 1) Arabanın başka birine saatlik veya günlük olarak kiralanmasıyla, 2) Gidilecek güzergâhta başkalarıyla aynı aracı paylaşarak, 3) Ticari şirketler aracılığıyla oluşturulmuş 'araba havuz'larına üye olunarak. Araba paylaşımının; Zipcar, Streetcar, GoGet gibi örnekleri mevcuttur. Türkiye'de AtlaGit, Mobilizm, BlaBlaCar gibi örnekleri vardır.
Bisiklet paylaşımı	Şehirde ortak kullanıma hazır olarak bulunan bisiklet kiralama servisleridir. Bixi, Smartbike gibi örnekleri vardır. Türkiye'de Baksi bu konuda hizmet vermektedir.
Sürüş paylaşımı	Aynı yere gitmekte olan kişilerin araç paylaşımını sağlamaktadır. İnsanlar hem tasarruf yapmakta, hem de daha az tüketmiş olmaktadır. Yurtdışında Zimride, Nuride gibi örnekleri bulunmakta, Türkiye'de de Ucuza Gidelim isimli bir girişim bulunmaktadır.
Oyuncak paylaşımı	Oyuncaklar, belki en kısa ömürlü eşyalardandır. Bu nedenle çöpe atılacağına, onları değerlendirebilecek yeni sahiplerine ulaşabilir. Rent-a-toy, BabyPlays gibi sitelerde oyuncak kiralama mümkündür. Türkiye'de ise "Al Oyuna Ver" isimli bir oyuncak kiralama sitesi bulunmaktadır.
Giysi kiralama	Kleider, Fashionhire, Bag, Borrow & Steal, From Bags to Riches, Türkiye'de Davet Çok Elbisem Yok gibi sitelerde kıyafet, takı, ayakkabı vb. ürünler kiralanmaktadır.
Film kiralama	En bilinen örneği Netflix'tir. Aylık ödenen bir miktar aidat karşılığı sınırsız film izleme olanağı tanımaktadır.
Kişiden kişiye kiralama	Her tür eşyanın kiralanabildiği sitelerin en meşhuru Fransa'dan Zilok'tur. Ecomodo, HireThings gibi örnekleri mevcuttur.
Komşudan kiralama	Sharesomesugar, Neighbourrow, Neighborgoods gibi siteler adından da anlaşılacağı üzere birbirine yakın yaşayan insanları bir araya getiren ve birbirlerinden eşya kiralamalarını sağlayan sitelerdir.

Kaynak: Tosuner 2012: 6-7, World Economic Forum 2013:5.

Ürün Servis Sistemleri'nde en popüler alan Araba Paylaşımı'dır. Özellikle Kuzey Amerika'da büyüyen bu sektörde 2010 istatistiklerine göre kullanıcı sayısı giderek artmaktadır. 2001 yılında 500 araç, 9136 kullanıcı varken 2010 yılında bu sayılar 10.405 araç ve 516.100 kullanıcı olarak artış göstermiştir. Büyüyen sektöre, büyük markalar da katılmaya başlamıştır. BMW *DriveNow*, Volkswagen *Quicar* isimli araba paylaşım sistemlerini kullanıma açmıştır. Kiralanan her araba, trafikteki araçların %15 azalmasını sağlamaktadır. Araba paylaşımı kullanıcıları, sahip oldukları zamana göre %31 daha az araba kullanmaktadır (Tosuner 2012).

Yeniden Dağıtım Pazarları (Redistribution Markets): Yeniden dağıtım pazarları, sahip olunan malların başkalarıyla paylaşımı ve ortak kullanımına dayanmaktadır. Bu pazarlarda, mal dönüşümü parayla olduğu kadar parasız da gerçekleşmektedir. Eşyaların dolaşımında olduğu bu sistemler "Bir insanın çöprü, diğerinin hazinesidir" düşüncesine dayanmaktadır. Bu dolaşımın en önemli yararı eşyaların atılmaması, tekrar değerlendirip kullanılabilmesidir. Aynı zamanda insanlar artık kullanmadıkları eşyaları satıp para kazanabilmektedirler. En yaygın yeniden dağıtım pazarları örnekleri (Bkz. Tablo 2):

Bu pazarın en popülerleri, 1 Mayıs 2003'te Amerika Birleşik Devletleri'nde Deron Beal tarafından kurulmuş olan Freecycle'dir. Dünya üzerindeki pek çok ülke ve şehirde bulunan 4.792 bağımsız grubun ve yedi milyonun üzerinde üyenin oluşturduğu bir ağ olan Freecycle; elinde kullanmadığı eşyaları olanlar ile o eşyalara sahip olmak isteyenleri, tamamen ücretsiz olarak e-mail yolu ile birleştirmeye ve geri dönüşümünü arttırmaya çalışan uluslararası bir projedir. Tüm üyeler eşyalarını burada sunabilir veya aradıkları eşya için istekte bulunabilirler. Ama temel kural sunulan veya aranan her eşyanın ücretsiz olmasıdır (Cevheroğlu 2011).

Ortaklaşa Yaşam Tarzları (Collaborative Lifestyles): Ortak kullanım ağlarında sadece eşyalar paylaşılmamaktadır. Hizmet paylaşımı da gerçekleşmektedir. Birbirine yakın ilgi alanları olan insanlar zaman, alan, beceri ve para paylaşmak ve takas etmek için bir araya gelmektedirler. Bu tür sosyal değiş tokuşa olanak veren ağlar, ortaklaşa yaşam tarzları olarak adlandırılmıştır.

Çeşitli becerilere sahip insanlar, bu becerileri ortak kullanım ağında belirterek, bilgilerini başkalarına aktarabilmektedirler. Ofisini veya stüdyosunu kullanmadığı zamanlarda ihtiyacı olan-

Tablo 2. Yeniden Dağıtım Pazarları

Büyük pazar yerleri	İkinci el ürünlerin satıldığı, verildiği eBay ve Craiglist gibi büyük sitelerdir.
Armağan değişimleri	Eşyaların ücretsiz olarak değiş tokuş edildiği ağlardır. Yaklaşık sekiz milyon üyesiyle Freecycle Network en bilinenidir. Giffflow, Freeconomy gibi örnekleri mevcuttur.
Kitap takası	Thebookswap, Bookmooch gibi sitelerde kitap değiş tokuşu yapılmaktadır.
Bebek ve çocuk ürünlerinin takası	Aynı oyuncak gibi çocuk ürünleri de uzun ömürlü değildir. Toyswap, thredUp, Tutumlu Anne gibi sitelerde bu ürünler değiştirilebilir.
Giyim takası	Kıyafet, ayakkabı vb. ürünlerin değiş tokuş edilmesidir. Swap Style ve Clothing Exchange'de bu takaslar yapılırken Türkiye'de de zaman zaman Giysi Takası etkinlikleri düzenlenmektedir.
Oyun, kitap, film takası	Swap veya Netcyclers'da insanlar oyun, film, kitap değiş tokuşunu aynı ortamda gerçekleştirebilirler. Türkiye'de de BookSerf isimli bir kitap kiralama sitesi bulunmaktadır.

Kaynak: Tosuner 2012: 7, World Economic Forum 2013:5.

lara kiralayabilmektedirler. Para yerine saatlerin geçerli olduğu zaman bankalarında hizmet alıp satabilmektedirler. Hepsi ortaklaşa yaşam tarzı olan bu paylaşım türleri, yüz yüze görüşme ve sosyalleşme açısından diğer sistemlere göre daha aktif olmaktadır. Topluluk oluşturma daha önemlidir. Türkiye'den Zumbara örneği gibi zaman bankaları, Couchsurfing, Hub Culture gibi sosyal alanlar örnek verilebilir (Tosuner 2011). Ortaklaşa yaşam tarzlarına örnek konular (Bkz. Tablo 3):

Yıkıcı Bir Yenilik Olarak Değiş-Tokuş ve Günlük Kiralık Uygulamaları

Kişiden kişiye seyahat, ilk olarak geleneksel *ya-tak ve kahvaltı* (B&B) modelinde başlamıştır. Black (1985) çalışmasında bu konuyu irdelemiş ve 18 yüzyılda Büyük Tur'a katılan turistlerin özel evlerde kaldığını ortaya çıkarmıştır. Gelişen teknoloji ise bu sistemi elektronik ortama dökmüş ve ortak kullanım ağlarıyla daha fazla kişiye, daha güvenilir yollarla ulaştırmaya başlamıştır.

Turizm sektöründe bir internet girişimciliği örneği olan, ev değiş tokuşu ve günlük kiralama yapıldığı web siteleri, alanyazında *yıkıcı yenilik* olarak adlandırılmaktadır (Christensen ve Raynor 2003). Bu siteler alternatif konaklama sektöründe bir niş pazar yaratmakta ve bunu "büyük bir pasta yapmak" yerine "pastadan bir dilim alarak" gerçekleştirmektedir (Shankland 2013).

Aşağıda, ev değiş tokuşu ve günlük ev kiralama uygulamaları ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir:

Ev Değiş-Tokuşu

Dünyanın farklı yerlerindeki tatilcilerin, ev değiş tokuşu olanağı veren web sitelerine üye olarak istedikleri ülkeden diğer üyelerle evlerini bir süreliğine değiştirip tatil yapabilmesine dayalı bir uygulamadır. İki çeşit değiş tokuş yapılabilmektedir (Özbaran 2012):

1. Ev değiş tokuşu,
2. Konukseverlik değiş tokuşu.

Ev değiş tokuşu yapan kişiler evlerini, dairelerini, apartman katlarını her iki tarafa uygun olan zamanda aralarında takas edebilmektedir. Ancak bu takas işlemi daireyle sınırlı kalmamakta yat, villa, karavan ile de değişim gerçekleştirilmektedir. Ayrıca ev değiş tokuşu esnasında isteyen kişiler arabalarını hatta evcil hayvanlarını bile değiştirebilmektedir.

Diğer yandan konukseverlik değiş tokuşlarında (*Kanepesörfü* olarak da adlandırılır) insanlar birbirlerini önceden belirlenmiş zaman çerçevesi içinde misafir etmektedir. Ev değiş tokuşu yapılan kişiler aynı evde birlikte kalırlar. Bu sistem bir nevi misafirlik gibidir. Bazı kişiler bu tür takası daha derin dostluklar kurduğu için tercih etmektedir. Bu sayede gidilen yeri oranın yerlisi tarafından tanıma fırsatı da yakalanmış olur. İnternet üzerinde faaliyet gösteren uluslararası misafirperverlik servislerinden bazıları: BeWelcome, CouchSurfing, Hospitality Club, Global Freeloaders'tır.

Günümüzde ev değişim sistemi %99 internet üzerinden işlemektedir. *Home Exchange, Ho-*

Tablo 3. Ortaklaşa Yaşam Tarzları

Çalışma ortamı paylaşımı (Co-working)	Citizen Space, Hub Culture, The Hub gibi sosyal ağlar, özellikle bağımsız çalışan kişilerin hem sosyalleşip hem de çalışabilmesi için ortak çalışma alanları sağlarlar.
Sosyal paralar	Para yerine kullanılan farklı birimleri ve alternatif paraları kapsamaktadır. Para yerine zaman kullanan zaman bankaları, Quid, Ven gibi alternatif para birimleri, LETSystems gibi kredi birimleri sosyal paralara örnektir. Türkiye’de ise Zumbara para yerine zamanın kullanıldığı, yetenek ve tecrübelerin paylaşıldığı bir topluluktur.
Taksi paylaşımı	Adından da anlaşılacağı gibi bir taksiyi birden fazla kişinin anlaşarak kullanmasıdır. Taxi2, TaxiStop gibi örnekleri vardır.
Barter	Takas anlamına gelmektedir. Barterquest, OurGood gibi siteler hizmet, beceri ve malların takasına olanak sağlar.
Bahçe paylaşımı	Bahçesi olanla, bahçe işleriyle ilgili bilgisi olanı buluşturan veya ortak bahçe kullanımını sağlayan sitelerdir. UrbanGardenShare, Landshare, SharedEarth gibi örnekleri vardır.
Beceri paylaşımı	İnsanların yeteneklerini ve becerilerini birbirine öğretmesini sağlarlar. Brooklyn Skill Share, TeachStreet, TradeSchool gibi web siteleri aracılığıyla insanlar becerilerini paylaşırlar.
Kitle fonlama	Çeşitli projeler veya kampanyalar için gerekli maddi desteği almak amacıyla internetin kullanılmasıdır. IndieGoGo ve Kickstarter çok bilinmekle birlikte Türkiye’den Projemefon kitle fonlamaya örnektir.
Sosyal yemek ağları	Komşudan komşuya yemek hizmeti veren Gooble, Birlikte yemek yenilmesini sağlayan EatWithMe, “Hiçbir zaman yalnız yeme” sloganıyla GrubWithUs yemek deneyiminin paylaşılması için kurulmuştur.
Park noktaları	Parkatmyhouse gibi sitelerde, insanlar evlerinin park yerini başka insanlara kiralayabilmekte veya kendileri başka evlerden park yeri kiralayabilmektedir.
Komşuluk desteği	WeCommune, Streetbank gibi siteler belli bir çevrede oturan, birbirine yakın mesafedeki insanların tanışıp birbirine destek olabilmesi için oluşturulmuştur.
Kişiden kişiye seyahat	Seyahate gidilen yerde bir kişinin evinde misafir olma veya oda kiralama gibi hizmetler sağlayan web siteleridir. En popülerleri Couchsurfing ve Airbnb’dir. Home exchange adı verilen ev değişimi versiyonları da vardır ve Türkiye’den EvDeğişTokuşu’nu kullanmak mümkündür.

Kaynak: Tosuner 2012: 8-9, World Economic Forum 2013:5.

me Link ve Intervac ev değişimi konusunda en iyi olan üç sitedir (Akın, 2013). Bunun yanı sıra çok sayıda ulusal ve yerel site de vardır. Ev değiş tokuşuna olanak sağlayan, Türkiye’nin de dahil olduğu siteler şunlardır:

- www.homeexchange.com
- www.lovehomeswap.com
- www.homeforexchange.com
- <http://homelink.org>
- <http://us.intervac-homeexchange.com>

Ev değiş tokuşuna dahil olmak isteyenler, ilk olarak bu sitelere üye olmaktadır. Sitelerin genelde; üç aylık ve 12 aylık olmak üzere iki çeşit üyelik opsiyonu vardır. Ayrıca çoğu site deneme üyeliği de sağlar. Üye olduktan sonra herkesin kendi özel bir sayfası oluşur. Bu sayfada ev tanıtılıp, fotoğraf yüklenebilir. Ev tanıtımında ne kadar çok bilgi verirse ev karşı taraf için o kadar cazip hale gelmektedir. Ardından mahalle tanıtılır. Son olarak da kişi kendini tanıtp gitmek iste-

diği yerlerin listesini ve tarihlerini belirtir. Böylece kişisel sayfa siteye girmiş olur. Geriye kalan tek şey, ev değişimi konusunda tarafların karşılıklı iletişimi ve anlaşmasıdır.

Ev değişimi son zamanlarda hızla büyüyen bir niş fenomen olmasına rağmen bu konuda alanyazında çok az sayıda çalışma olduğu görülmüştür. Ev değişiminin turizm pazarında alternatif bir ürün olarak nitelendirildiği ilk çalışma Groote ve Nicasi’nin (1994) çalışmasıdır. Yazarlar bu konuda Belçika pazarında bir SWOT analizi gerçekleştirmişlerdir. Kapsamlı bir diğer çalışma ise 2006 yılında yapılan Arente ve Kiiski’nin çalışmasıdır. Çalışmada, sosyolojik teorileri arka plana alarak postmodern tüketim incelenmiş ve bu durum ev değiştiren kişilerle derinlemesine görüşmeler yapılarak analiz edilmiştir. Yine bir diğer çalışmada Grit, 2008 yılında ev değişim kurumlarının gelişim analizi incelemiştir. Forno ve Garibaldi (2013) tarafından yapılan çalışma ise nitel yöntem dayanmaktadır. Yazarlar çalışmalarında, ev

değiştiren kişilerin profillerini, motivasyonlarını ve seyahat alışkanlıklarını analiz etmişlerdir.

Günlük Ev Kiralama

Son dönemlerde konut kiralama modelinin değişik bir ayağı olan 'Günlük Ev Kiralama' oldukça popüler hale gelmiş olup bu tür işlemlerin sayısı her geçen gün artmaktadır. Özellikle büyükşehirlerin merkezi bölgelerinde yaygın olarak yapılan günlük kiralama, normal kiralamalara göre hem daha fazla gelir getirmesi hem de daha az prosedür içermesi yönüyle ev sahipleri açısından avantajlı hale gelmektedir. Bu durum ev sahipleri için avantajlı olduğu kadar kısa süreli konaklama ihtiyacı olan kiracılar için de oldukça avantajlıdır.

Kısa süreli konaklama ihtiyacı olan kiracılar konaklama yapacakları süreyi, bir otelde düşük konfor ve yüksek maliyetle yapmaktansa günlük kiralık bir ev tutup burada ev ortamında ve düşük maliyetle gerçekleştirebilmektedirler. Kayıt dışılık oranının oldukça yüksek olduğu bu pazarda vergi kaybı da büyük rakamlara ulaşmaktadır.

Günlük ev kiralama faaliyetleri, bu hizmeti sunan web siteleri yoluyla gerçekleştirilmektedir. Türkiye'nin de dahil olduğu sitelerden bazıları ise şunlardır:

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

Ev kiralama sitelerinin en önde geleni Airbnb'dir. Her ne kadar sitede listelenen evlerin çoğunluğu ABD'de bulunsa da Airbnb Endonezya'dan Brezilya'ya kadar 190'dan fazla ülkede ve binlerce şehirde ev ve oda kiralama olanağı sunmaktadır. Bu sistemde, ilk olarak gi-

dilecek şehre ve tarihe karar vermek, daha sonra sitede arama yaparak çıkan evlerden birini seçmek gerekmektedir. Ardından ev sahibine mesaj atarak uygunluğu sorulmakta, eğer her şey uygunsa Paypal kullanarak ödeme gerçekleştirilmektedir. Airbnb sistemi bu parayı tutmakta ve kişi eve giriş yaptıktan bir gün sonra ev sahibine para transferini gerçekleştirmektedir. Böylece güvenli bir alışveriş de sağlanmış olmaktadır. Ayrıca, Airbnb ile bir nevi acente, emlakçı, komisyoncu vb. araçlar ortadan kaldırılarak daha az ücretle hızlı biçimde konaklayacak yer bulma şansı da yakalanmış olmaktadır.

Yürek (2014), çalışmasında günlük kiralamanın avantaj ve dezavantajlarını şu şekilde sıralamıştır:

Günlük ev kiralamanın avantajları:

- Yatırımcılar yönüyle 1+0 ve 1+1 ev tipinin satışını kolaylaştırmaktadır.
- Günlük kazanç imkânı doğmakta ve kazanılan para, mal sahibinin aylık bazda elde edeceği kira bedelinden daha cazip hale gelmektedir.
- Konut tapusu olmasına rağmen meskenin ticari amaçla kullanımı mal sahibinin emlak vergisi haricinde vergi ödememesine neden olmaktadır.
- Konutun kiralınması yüzde 90 internet üzerinden yapıldığından komisyon bedeli, ek ilan bedeli vs. ödenmemektedir.
- Büyük şehirlere ister kısa ister uzun süreliğine iş seyahati için gidenlerin otel masraflarına kıyasla daha ekonomik bir faturayla karşılaşmaları olanağı doğmaktadır.

Günlük ev kiralamanın dezavantajları:

- Günlük kira ödemelerinin banka kanalı yerine elden yapılması sonucunda vergisel açıdan denetim zor hale gelmektedir.
- Söz konusu evlerin kiralınması faaliyeti ile uğraşanlar, elde ettikleri kazanç nedeniyle yıllık gelir vergisi beyannameyi vermemektedir.
- Daha yüksek kira ödemesi yapan ve yasadışı faaliyetlerde bulunanlara söz konusu faaliyetleri gerçekleştirebilmeleri için evler kısa süreli kiralınmaktadır.

- Yüksek getiri sebebiyle ev sahipleri yasa dışı faaliyetlere göz yummaktadır.
- Günlük kiralama internet üzerinden ilan verilmek suretiyle yapılması nedeniyle kişi bazında takibi zor hale gelmektedir.
- Gününbirlik sözleşmeler yapılması gerekirken bunun yerine kiracılardan yalnızca kimlik bilgilerinin alınması ile kiralama yapılmaktadır. Hatta bazı durumlarda saatlik yapılan kiralamalarda kimlik bilgileri dahi alınmadan kiralama yapılmaktadır.
- Kiralanan evlerin hangi amaçlara yönelik olarak kullanıldığının denetimi yapılmamaktadır.

Günlük kiralık ev trendinin artan etkisi araştırmacıların da bu konuya ilgisini arttırmış ve son dönemde özellikle Airbnb üzerine birçok çalışma yapılmıştır (Guttentag 2015; Finley 2013; Zervas vd. 2014; Edelman ve Luca 2014; Kurtz 2014). Lieber, 2011 yılında Airbnb'yi test etmiş ve temizlik, gürültü gibi sorunları olduğunu çalışmasında bildirmiştir. 2013 yılında yapılan çalışmalarda ise Grant, Airbnb'nin geleneksel konaklama işletmelerine karşı sınırlı sayıda bir rekabet yaratacağını; Mayock da yine benzer bir argümanda ("Kişiden kişiye rezervasyon siteleri bir tehdit değil" adlı makalesinde) Airbnb'nin kiralık evlerinin sayısının Amerika'nın Güney Atlantik bölgesindeki otel odalarının dörtte birine denk geldiğini belirtmiştir. Tabi bu çalışmalar 2013 yılındaki verilerle oluşturulmuştur. Günlük ev kiralama siteleri ilanlarını her gün arttırmakta ve bu veriler de sürekli değişmektedir.

ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ

Bu araştırmanın amacı, resmi olmayan konaklama sektöründeki değiş tokuş ve günlük kiralık ev trendinin, geleneksel konaklama sektörü üzerinde olası etkisinin olup olmadığını açıklamaya çalışmaktır. Değiş-tokuş ve kiralama uygulamalarıyla ilgili daha önce yapılan çalışmalarda (Lieber 2011; Forno ve Garibaldi 2013) kullanıcı profilinin belirlenmesine odaklanıldığı ve bu uygulamaları sunan web sitelerine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmadığı görülmüştür. Bu bağlamda bu araştırma ile ilk olarak değiş tokuş ve kirala-

ma faaliyetleri sunan web sitelerine ilişkin özellikler tanımlanacak, ardından siteler biçim ve içerik açısından çözümlenerek geleneksel konaklama işletmeleri üzerindeki etkileri belirlenmeye çalışılacaktır. Araştırmanın bu amacından hareketle, ilgili alanyazın incelenmiş ve araştırmayla aşağıdaki sorulara cevap aranmıştır.

Ev değiş tokuşu ve günlük ev kiralama (alternatif konaklama) olanağı sunan web siteleri/sitelerinin;

1. Amaçları nelerdir?
2. Kullanıcılarına ne tür hizmetler sunmaktadır?
3. Ne kadar kişi tarafından kullanılmaktadır? Kullanıcı profili kimlerden oluşmaktadır?
4. Kullanıcılar tarafından neden geleneksel konaklama işletmelerine tercih edilmektedir?
5. Kullanıcılarına nasıl güven vermektedir? (Web sitesi ve kullanıcı arasında güven doğuran mekanizmalar nelerdir?)
6. Kullanıcılarının algıladıkları riskler nelerdir?
7. Geleneksel konaklama işletmeleri üzerindeki etkileri nelerdir?

Böylece sitelerin sundukları hizmetlerin genel bir değerlendirmesi ve karşılaştırması da yapılmış olacaktır.

Araştırma, hem sayıları her geçen gün artan ama yasal bir altyapısı ve denetiminin olmadığı alternatif konaklama endüstrisini hem de bu olanağı sunan web sitelerinin geleneksel konaklama endüstrisine olan etkisini incelemesi ve üzerinde çok fazla çalışma yapılmayan paylaşım ekonomisi kavramı ile ilgili alanyazına katkı sağlaması açısından önemlidir.

ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

"Paylaşım ekonomisi" kavramının ele alındığı bu çalışmada veriler, araştırılması hedeflenen olgu veya olgular hakkında bilgi içeren yazılı materyallerin analizini kapsamaması ve araştırmanın amacına uygunluğu nedeniyle nitel araştırma yöntemlerinden doküman incelemesi yoluyla toplanmıştır.

Doküman incelemesi, önceden var olan ya da oluşan materyallerin kullanılmasıdır (Scott ve

Tablo 4. Araştırma Sürecinde İncelenen Alternatif Konaklama Siteleri

Ev değiş tokuşu olanağı sunan;	
• Home Exchange (https://www.homeexchange.com/tr/)	Ed Kushins tarafından 1992’de, “aynı fikirleri paylaşan gezginleri bir araya getirmek, tüm dünyaya seyahat etme olanağı sağlamak ve konaklamaya para harcamadan yerlisi gibi yaşatmak” misyonu ile kurulan Home Exchange, katılımcı tüketim kavramını destekleyen ilk iş kollarından biri olmuş ve sosyal iletişim ağında yerini almıştır. O günden bu yana bilindik seyahat alışkanlıklarını değiştiren ev değiş tokuşu, bugünün vazgeçilmez tatil seçenekleri arasında yer almaktadır.
• Love Home Swap (http://www.lovehomeswap.com/)	2011 yılında İngiltere merkezli kurulan ve dünyanın en büyük online seyahat hizmeti sunan kulüplerinden biridir. Ücretsiz ev değişimi, puan kazanma ve kiralama faaliyetleri sunar.
• HomeLink (http://homelink.org/tr/)	1953 yılından beri hizmet veren, Dünyanın ilk ev değişim sitesidir. Pek çok ev değişim organizasyonundan farklı olarak, HomeLink dünyada 27 farklı dilde temsilciye sahiptir. Günlük ev kiralama olanağı sunan;
• Airbnb (https://www.airbnb.com.tr/)	Ağustos 2008’de San Francisco, Kaliforniya merkezli kurulan Airbnb (Air Bed and Breakfast), bugün dünya çapında binlerce konaklama seçeneğini online olarak veya akıllı telefonlar üzerinden listeleme, keşfetme ve kiralama olanağı sunan bir pazaryeri olmuştur. İster bir geceliğine bir apartman dairesi, tekne, çadır veya bir haftalığına bir şato ya da deniz feneri ister bir aylığına villa olsun, Airbnb üzerinden 25.000’den fazla şehirde ve 192 ülkede farklı fiyat seçenekleriyle ev kiralamak mümkündür.
• Hemen Kiralık (http://www.hemenkiralik.com/)	HemenKiralik.com, Türkiye’de profesyonel olarak uygulanan ilk online kiralama portalıdır. İlk olarak 2011 yılının Aralık ayında Remi Onur, Alper Kaya ve Mehmet Ülkü tarafından üç kişilik kadro ile kurulmuştur. Bir yıl sonra bu sayı 27’ye ulaşmış, şu anda ise şirket bünyesinde 32 kişi çalışmaktadır. Hemen Kiralık, Remar Bilgi Teknolojileri Turizm ve Pazarlama A.Ş.’nin tescilli bir markasıdır.
• Wimdu (http://www.wimdu.com.tr/)	Wimdu Mart 2011’de, Arne Bleckwenn ve Hinrich Dreiling tarafından kurulmuştur. Küçük bir ekip olarak başlasa da bugün dünya çapında kendini işine adanmış 250 çalışanın oluşturduğu bir gruba dönüşmüştür. Halen hızla büyüyen Wimdu, şu anda her zevk ve bütçe için özel konaklama olanakları sunan önde gelen bir online platformdur. Dünya çapında, misafir ve ev sahiplerinin iletişimini sağlayarak, otellere bir alternatif arayanlara eğlenceli ve otantik seyahat tecrübesi sunmaktadır.

Kaynak: Home Exchange, Love Home Swap, Home Link, Airbnb, Hemen Kiralık ve Wimdu sitelerinin web sayfaları incelenerek oluşturulmuştur, 15 Aralık 2014.

Morrison 2005). Duverger’in (1973) “belgesel gözlem” diye adlandırdığı bu yöntemi, Rummel (1968) ve birçok araştırmacı “doküman metodu” olarak adlandırmışlardır. Best (1959) ise bu yöntemi “mevcut kayıt ya da belgelerin, veri kaynağı olarak, sistemli incelenmesi” olarak tanımlamıştır. Bu tür araştırmalarda, araştırmacı ihtiyacı olan veriyi gözlem veya görüşme yapmadan elde edebilir (Yıldırım ve Şimşek 2005). Diğer yandan materyalin hazır olması, veri toplama sürecini araştırmacının öznelliğinden kurtarır (Mayring 2000: 36).

Doküman analizi yöntemi sosyal bilimlerde yaygın olarak kullanılan yöntemlerden biridir ve dokümanlar, nitel araştırma kapsamında değerlendirilir. Bu yönüyle araştırma nitel bir çalışmadır ve tarama modelinde desenlenmiştir.

Evren ve Örneklem

Araştırmanın evrenini, ev değiş-tokuşu ve günlük ev kiralama olanağı sunan web siteleri oluşturmaktadır. Araştırma nitel bir çalışmadır ve burada amaç genellenebilir bilgilere ulaşmak değil sadece incelenen durumu keşfetmektir. Genelleme kaygısı olmadığından örneklem konusunda standartlaştırılmış öneriler de yoktur. Bu nedenle araştırmadaki örneklem sayısı altı olarak belirlenmiştir.

Alternatif konaklama olanağı sunan bu altı site, amaçlı örnekleme yöntemlerinden; benzeşik örnekleme, ölçüt örnekleme ve kolay ulaşılabilir durum örneklemesinin beraber kullanılması sonucu araştırmanın örnekleme olarak belirlenmiştir. Araştırmanın veri kaynağı, diğer bir deyişle araştırmada doküman olarak kullanılan web siteleri Tablo 4’te sunulmuştur:

Web sitelerinin seçiminde; alanında en iyi ve en çok kullanılan siteler olmaları, kolay ulaşılabilirliği, çalışmanın amaçladığı boyutları bünyelerinde barındırmaları ve Türkiye'nin de bu sitelere dahil olması etkili olmuştur.

Veri Analizi

Araştırmada dokümanlardan elde edilen veriler; nitel veri analizinde sıklıkla kullanılması, herhangi bir yazılı metni ya da belgeyi inceleme fırsatı vermesi, verileri sayısal veya istatistiksel olarak sunma olanağı sağlaması gibi özelliklerinden dolayı doküman inceleme yaklaşımlarından biri olan içerik analizi yardımıyla çözümlenmiştir.

İçerik analizi, yöntem olarak araştırmacının araştırma verilerini, belirlediği birtakım ölçütlere göre incelemesi temeline dayanmaktadır. Bilgin (2006:1), içerik analizini, çok çeşitli söylemlere uygulanan birtakım yönetsel araç ve tekniklerin bütünü olarak tanımlarken, içerik analizi tekniklerinin ise bir söylemi anlama ve yorumlamada, öznel etkenlerden kurtulmayı sağlama amacı taşıdığını belirtmektedir. Cohen vd. de (2007) içerik analizini, eldeki yazılı bilgilerin temel içeriklerinin ve içerdikleri mesajların özetlenmesi ve belirtilmesi işlemi olarak tanımlamaktadır. Bu açıdan araştırma, keşifsel nitelikli bir çalışmadır ve çalışmada içerik analizi türlerinden "kategori ve değerlendirme analizi" kullanılmıştır.

Her bir araştırma sorusu konunun bir boyutunu ele almakta ve içerik analizi çalışmada yedi kategori altında yapılmaktadır. Bu kategoriler;

1. Site amaçları,
2. Sunulan hizmetler,
3. Kullanıcı profili,
4. Tercih edilme nedenleri,
5. Güven oluşturma yaklaşımları,
6. Riskler ve
7. Geleneksel konaklama işletmeleri üzerindeki etkiler'dir.

İçerik analizinde, dokümanlardan elde edilen nitel araştırma verilerinin işlenmesi, verilerin kodlanması, temaların bulunması, kodların ve temaların düzenlenmesi, bulguların tanımlan-

ması ve yorumlanması şeklinde dört aşama bulunmaktadır (Yıldırım ve Şimşek 2005). Bu çalışmada da elde edilen veriler içerik analizi işlem basamaklarına (Yıldırım ve Şimşek 2005: 193; Silverman 2005: 89) göre incelenmiştir: Birinci aşamada ne tür dokümanlara ihtiyaç duyulduğu belirlenmiş, ikinci aşamada dokümanlar internet ortamındaki web sitelerinden elde edilmiştir. Üçüncü aşamada, bu dokümanlar belirli bir sisteme göre ve birbirleriyle karşılaştırılarak çözümlenmiştir. Web dokümanlarının analizi alanında kilit noktalardan biri, web dokümanının tamamındaki büyük bilgi yığını üzerinde can alıcı bilgiyi kaybetmeden kodlama yapmaktır (Sinka ve Corne 2004). Bu anlamda, değiş tokuş ve kiralamaya uygulamaları sunan web sitelerinin; amaçlarının neler olduğuna, kullanıcılarına sundukları hizmetlere, ne kadar kişi tarafından kullanıldıklarına, kullanıcı profillerine, tercih edilme nedenlerine, nasıl güven verdiklerine ve risklerine ilişkin veriler araştırma amaçları doğrultusunda kodlanmıştır. Alanyazında farklı işletme türlerinin web sayfalarını konu alan benzer çalışmalara rastlamak mümkündür. Bu aşamada web sitesi içerik analizi konusunda yapılan çalışmalarda kullanılan kriterler incelenmiş (Kurulgan ve Bayram 2006; Marangoz vd. 2012; Dalgın ve Karadağ 2013), bu çalışmalardan ve örnekleme oluşturan siteler ile ilgili değerlendirmelerden yola çıkarak araştırmanın kriterleri (değerlendirme ölçütleri) belirlenmiştir. Dördüncü aşamada, dokümanlar kapsamlı içerik analizine tabi tutulmuş ve araştırma soruları doğrultusunda oluşturulan yedi kategori altında içerik analizi gerçekleştirilmiştir. Ortaya çıkan veriler ise tablolştırılmış ve dokümanlardan yapılan doğrudan alıntılarla desteklenmiştir.

Geçerlilik ve Güvenilirlik

İçerik analizinde geçerliliğin sağlanabilmesi, araştırmanın amaçları ve araçları arasındaki uyuma bağlıdır (Gökçe 2006: 83; Bilgin 2006: 17). İçerik analizinde kategorilerden başka geçerliliği ölçme aracı yoktur. Bu nedenle içerik analizinde kategorilerin herkesçe paylaşılabilir nitelikte olması ve aşamaların iyi tanımlanmış olması gerekmektedir. Güvenilirlik ise özellikle kategori

sistemi ve buna bağlı olarak kodlama işlemiyle sağlanmaktadır. Bu bağlamda gerçekleştirilen bu araştırmanın geçerlilik ve güvenilirliğinin sağlanması için, kuramsal yapı temel alınarak kategorilerin belirlenmesi sağlanmıştır. Elde edilen veriler sistematik olarak analiz edilmiş, kategoriler ve kodlamalar tablolaştırılarak değerlendirilmiştir. Araştırmada izlenen süreç, açıkça belirtilmiştir. Bu hususların araştırmanın geçerlilik ve güvenilirliğine ilişkin kayguları azaltıcı yönde olduğu belirtilebilir.

ARAŞTIRMANIN BULGULARI VE YORUMLANMASI

Araştırma bulguları değiş-tokuş ve kiralama olarak iki bölümde analiz edilmiştir. İlk olarak ev değiş-tokuşu olanağı sunan üç sitenin, ardından günlük kiralama faaliyeti sunan üç sitenin araştırma soruları doğrultusunda analizi yapılmıştır. Analizlerden elde edilen bulgular aşağıda sırasıyla yer almakta olup, bazı bulgular karşılaştırmalı olarak tablo halinde sunulmaktadır.

Değiş Tokuş Sitelerine İlişkin Bulgular

Değiş Tokuş Sitelerinin Amaçları

Tablo 1’de yer alan ev değiş-tokuşu olanağı sunan web sitelerine ilişkin veriler incelendiğinde sitelerin kişiden kişiye seyahati geliştirmek adına birtakım amaç ve hedefler belirlediği ortaya çıkmıştır. Genel olarak “konaklamaya para ödemediğiniz yerlisi gibi yaşayın” sloganını kullanan bu değiş tokuş sitelerinin amaçları ekonomik ve sosyo-kültürel boyut altında aşağıdaki şekilde özetlenebilir;

Ekonomik amaçlar:

- Tasarruf olanağı sağlamak,
- Daha fazla üyeye ulaşmak,
- Tüm dünyaya seyahat etme olanağı sağlamak,
- Yerel ekonominin kalkındırılmasını sağlamak.

Sosyo-kültürel amaçlar:

- Kentte yaşayan insanların sosyal etkileşim ihtiyacını giderebilmek,
- İnsanların birbirleriyle paylaşımını arttırarak daha barışçıl, daha anlayışlı ve saygılı bir birliktelik oluşturulmasına katkı sağlamak,

- Aynı fikirleri paylaşan insanları bir araya getirmek,
- İnsanların birbirinin evini kullanırken, sorumluluk sahibi bir birey gibi davranmalarını sağlamak,
- Yeni yer ve kültürlerin keşfedilmesini sağlamak,
- Dünyanın değişik yerlerinde arkadaş edinmeyi sağlamak,
- Yerel halkı daha iyi tanıtmaya fırsatı bulmak,
- Gidilen destinasyonda, oranın yerlisi gibi tatil yapma olanağı sağlamaktır.

Değiş Tokuş Sitelerinin Sunduğu Hizmetler

Tablo 5’te alışlagelmiş tatil programlarının aksine, karşılıklı olarak evlerin değiştirilmesini sağlayan sisteme üye olarak, istenilen ülkede konaklama ücreti ödemediğiniz tatil yapma olanağı sunan web sitelerinin sunduğu hizmetler karşılaştırılmıştır (Bkz. Tablo 5).

Bu üç site incelendiğinde her birinin çeşitli dilde hizmet verdiği tespit edilmiştir. Bu sayede birçok ülke vatandaşı bu sitelerden arzu ettiği şekilde faydalanabilmektedir. Bu durum erişilebilirliğin kullanıcılar açısından ne kadar kolay olduğunun da bir göstergesidir.

Sitelerin turistik konaklamaya yönelik sunduğu hizmetler ise şu şekilde belirlenmiştir:

Ev Tercih: Ev değişimi yapmak isteyen üyelerin özelliklerine göre kalınacak evler ayarlanabilmektedir. Örneğin; çocuklu aileler için evler, evcil hayvanların kabul edildiği evler gibi birçok alternatif mevcuttur. Üyeler değişim tercihlerini de siteler vasıtasıyla belirtebilmektedir (Örn.: Sigara içilmez).

Düzenli ve Hijyenik Konaklama: Sitelerde evlerin temiz bir şekilde teslim edilmesi kuralı belirtilmiştir. Ayrıca evler, gelecek olan kişilerin ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlenmiştir (Poşet içinde havlular, özel dolaplar, hijyenik kuralara uygun temiz banyo, tuvalet ve mutfak). Yani bu evlerde hem yerlisi gibi yaşamakta hem de oteldeki gibi hijyen ve temizlik bulunabilmektedir.

Yöresel Yemekler: Ev değişimi gerçekleştiren ev sahipleri, evden çıkmadan önce buzdolabına ye-

Tablo 5. Değiş Tokuş Sitelerinin Sunduğu Hizmetler

Hizmetler	Home Exchange	Love Home Swap	Home Link
Site tanımı/tarihi	•		•
Sistemin işleyişi bilgisi	•	•	•
Kullanım şartları	•		
Politikalar	•		•
Yardım merkezi	•	•	•
Temsilciler ekibi (Türkiye Temsilcisi)	Mirey Mesayyah (İstanbul)		Samim Er (İzmir)
Üyelik	15.95 TL (aylık)	Gümüş üyelik 20 \$ Altın üyelik 23 \$ Platin üyelik 34 \$ (aylık)	200 TL (yıllık)
Ödeme seçenekleri	Paypal ve kredi kartı		•
Koşullar ve Gizlilik	•		•
Kiralama		•	•
Fotoğraflar	•	•	•
Kullanıcı Yorumları	•		
Basında yer alan haberler	•	•	•
Mobil desteği	•	•	•
Güvenlik	•	•	•
Sıkça sorulan sorular	•	•	•
Dil seçenekleri	16 dil seçeneği	2 dil seçeneği (İngilizce ve Fransızca)	12 dil seçeneği
Sosyal medya bağlantısı	•	•	•
Güncellik	•	•	•
Kullanışlılık	•	•	•
Deneme süresi	Ücretsiz 14 gün	Ücretsiz 14 gün	75 TL üç aylık
İletişim	•	•	•

Kaynak: <https://www.homeexchange.com/tr/>; <http://www.lovehomeswap.com/>; <http://homelink.org/tr/>, 20.12.2014.

rel yemeklerden koyarak evini kullanacak kişiye bir hoş geldin hediyesi vermektedir.

Alış-Veriş Olanağı: Misafirler, ev sahibinin daha önce evini tanıtırken bahsettiği yerel çevredeki noktalardan yöreye özgü ürünler ve hediyelik eşya alış-verişi yapabilmektedirler.

Değiş Tokuş Siteleri Kullanıcıları

Değiş-tokuş sitelerinin Türkiye'den ve dünyanın değişik yerlerinden üyeleri vardır. Ancak incelenen sitelerde değiş tokuş sistemine yönelik hiçbir kesin istatistik veri bulunmadığı görülmüştür. (Bkz. Tablo 6). Türkiye'den Home Exchange'de

Tablo 6. Değiş Tokuş Sitelerine Yönelik İstatistik Veriler (yaklaşık)

Site	Üye sayısı (+)	Hizmet verdiği ülke sayısı (+)	Yapılan değiş-tokuş sayısı (+)
Home Exchange	55.000	150	1.000.000
Love Home Swap	60.000	160	700.000
Home Link	22.000	90	

Kaynak: <https://www.homeexchange.com/tr/>; <http://www.lovehomeswap.com/>; <http://homelink.org/tr/>, 20.12.2014.

Tablo 7. Değiş Tokuş Sitelerinin Tercih Nedenleri

- Maliyet tasarrufu sağlama,
- Ev rahatlığında tatil yapma,
- Alternatif konaklama (tekne, değirmen, şato, kır evi...) olanağı bulma,
- Kültürel deneyim fırsatı edinme,
- Başka ailelerin yaşamını yakından görebilme,
- Paylaşım ekonomisine katkı sağlama düşüncesi,
- Turizm pazarındaki yeni eğilimlere uyum sağlama,
- Ev değiş tokuşu süresince evin sahipsiz kalmaması,
- Daha hür ve esnek bir tatil geçirme şansı elde etme,
- Daha çok mahremiyet,
- Aynı düşüncüyü paylaşan kişilerle dostluk ve iyi ilişkiler kurma isteğidir.

Kaynak: <https://www.homeexchange.com/tr/>, <http://www.lovehomeswap.com/> ve <http://homelink.org/tr/> web adresleri incelenerek oluşturulmuştur.

114, Love Home Swap'ta 240 ve Homelink'te 61 kayıtlı ev bulunmaktadır.

Sitelerin kullanıcı profilini ise öğretmenler/eğitimciler, emekliler, üst düzey yöneticiler, mühendisler, modacılar, bankacılar, doktorlar, avukatlar gibi meslek sahibi ve eğitilmiş kesimin oluşturduğu görülmüştür. Bu profilin oluşmasında sitelerin uyguladığı politikalar da (Örneğin; üniversite profesörlerinin ücretli izinleri süresince ev değişimi-HomeLink) etkili olmuştur. Ayrıca, bu kişilerin çoğu maceraperest ve yeni yerler görüp yeni şeyler öğrenme hevesiyle dolu olan kişilerdir.

Değiş Tokuş Sitelerinin Tercih Nedenleri

Genel olarak "ekonomik getirisinin yanında yerlisi gibi tatil yapabilmeyi bekliyoruz" ifadelerini kul-

lanan kullanıcıların sitelere üye olma nedenleri Tablo 7'de verilmektedir.

Değiş Tokuş Sitelerinin Güven Oluşturma Yaklaşımları

Web sitelerinin pazarlanmasında güven kavramı işletmeler için en önemli konudur. Çünkü güven, tüketicilerle uzun süreli ilişkiler kurulması ve sürdürülmesinin temelini oluşturmaktadır. Herkese açık olan ağ ortamlarında, kişisel bilgilerin kötü amaçlı kullanımına engel olmak için her türlü işlemin gizlilik içinde gerçekleşmesi gerekir.

Home Exchange, Love Home Swap ve HomeLink siteleri incelendiğinde güven oluşturma yaklaşımları ile ilgili şu sonuçlara varılmaktadır (Bkz. Tablo 8):

Tablo 8. Değiş Tokuş Sitelerinin Güven Oluşturmak İçin Müşterilerine Vermiş Olduğu Hizmetler

	Home Exchange	Love Home Swap	Home Link
Farklı dillerde hizmet verir.	•	•	•
Kullanıcılarının kişisel bilgilerini şifreleyerek güvenli hizmet sunar.	•	•	•
Daha önce konaklama yapan kullanıcıların tecrübelerini yorum olarak sitede yayınlamaları.	•		
Güvenlik platformu oluşturur.	•	•	•
Detaylı üye profili oluşturulmasını sağlar.	•	•	•
Temsilciler ekibi kurar.	•		•
Değiş-Tokuş sözleşmesi hazırlar.	•		•
Ödeme için seçenekler sunar.	•		•
Acil durumlar için iletişim bilgileri bulunur.	•		

Kaynak: <https://www.homeexchange.com/tr/>; <http://www.lovehomeswap.com/>; <http://homelink.org/tr/>, 21.12.2014.

Değiş Tokuş Uygulamalarının Riskleri

Her değiş tokuş özeldir, karşılıklı güven ve iyi niyete dayanır. Ev değiş tokuşu olanağı veren siteler bu uygulamaların her ne kadar güvenli olması için çalışsa da algılanan bir takım riskler vardır ve bu riskler her iki taraf için de geçerlidir.

Araştırma kapsamında incelenen sitelerdeki kullanıcı yorumlarından kişilerin; acil ve beklenmedik durumlar (su basması, yangın vb.), gürültü, temizlik, açıklamalar, yorumlar, konuk süreci, dürüstlük, kişisel güvenlik, sorunların nasıl çözüleceği ve kültürel deneyim konularında bir takım riskler algıladıkları sonucuna ulaşılmıştır.

Değiş Tokuş Uygulamalarının Geleneksel Konaklama İşletmeleri Üzerindeki Etkileri

Değiş tokuş uygulamaları sunan siteler sayesinde artık insanlar evlerini değiş tokuş ederek dünyanın başka bir kentinde daha ekonomik bir tatil geçirme fırsatı yakalamaktadır. 1953'te Homelink ile ortaya çıkan fakat sadece belli bir kesimin farkında olduğu, ev değiş tokuş ederek tatil yapma uygulaması ekonomik krizin etkisiyle günümüzde ise bir trend haline almıştır. Home Exchange, Love Home Swap ve Homelink gibi internet siteleri, krizin tüm dünyayı etkilediği 2009 yılı içinde yüzde 30 artarak ayrı bir pazar oluşturmuştur.

Otellere para veremeyen tatilcilerin büyük ilgi gösterdiği değiş tokuş sistemi, kullanıcılarından yıllık 190 TL'den 940 TL'ye kadar farklı üyelik ücretleri almakta ve bunun karşılığında sistemdeki diğer üyelerle sınırsız sayıda ev değişimi gerçekleştirme olanağı sunmaktadır. Bir haftadan birkaç yıla kadar ev değiş tokuşu yapma fırsatının olduğu bu sistem Türkiye'de de yükselen bir değer olarak görülmektedir. Başta İstanbul ve Muğla olmak üzere güney bölgelerinde bulunan tatil beldelerindeki birçok ev bu sisteme üye olmuştur. Özellikle tatil bölgelerinde bulunan evlerin denize yakın olması ön plana çıkartılırken, İstanbul'da yeni geçici sahiplerini bekleyen evlerin boğaz manzarası görüp görmediği ya da şehir merkezine yakınlığı önemli ölçütler arasında yer almaktadır. Evlerin merkezi konumda yer alması, rahatlığı vb. özellikleri bir de üstüne para ödemediği oranın yerlisi gibi bir tatil alternatifi sunması site kullanıcılarının bu

evleri geleneksel konaklama işletmelerine tercih etmelerine yol açmaktadır.

Günlük Kiralık Sitelerine İlişkin Bulgular

Günlük Kiralık Sitelerinin Amaçları

Değişen şartlar ve teknolojiyle, son dönemde konut kiralama modelinin değişik bir ayağı olan "Günlük Ev Kiralama" oldukça popüler hale gelmiş olup bu tür işletmelerin sayısı her geçen gün artmaktadır. Bu eğilimden yararlanmak isteyen kişileri bir araya getiren üç web sitesinin analizi sonucunda, sitelerin ev paylaşımı konusunda benzer amaçları olduğu görülmüştür.

"Ev konforunda konakla" (Hemen Kiralık), "Evinize hoş geldiniz" (Airbnb) gibi sloganları kullanan bu günlük ev kiralama sitelerinin kullanıcılarına "beş yıldızlı otellerden daha hesaplı ve konforlu konaklama" olanağı sunmak için belirledikleri genel amaçlar şu şekilde özetlenebilir;

- Daha fazla kullanıcıya ulaşmak,
- Ekonomik katkı sağlamak,
- Güvenli alışveriş olanağı sunmak,
- Topluluk oluşturmak,
- Dünya çapında konaklama fırsatı sunmak,
- İnsanların birbirleriyle paylaşımını arttırmak,
- Aynı fikirleri paylaşan insanları bir araya getirmek.

Günlük Kiralama Sitelerinin Sunduğu Hizmetler

Tablo 9'da günlük kiralık ev olanağı sunan Airbnb, Hemen Kiralık, Wimdu sitelerinin, sistemlerini daha çekici hale getirerek daha fazla kullanıcıya ulaşmak adına üyelerine sundukları hizmetler karşılaştırılmış ve tablo halinde sunulmuştur.

Tablo 9'da da görüldüğü gibi kullanıcılarına en fazla bilgi hizmetini sunan site Airbnb'dir. Bunun nedenleri arasında sitenin alanında en eski ve en popüler site olması gösterilebilir. Altı yılı aşkın tecrübeleri, sitenin sürekli kendini yenilemesini sağlamıştır. Sitede en son yapılan yenilik olarak sisteme kayıtlı evler; modern villalar, çiftlikler, yel değirmenleri, ağaç evler, lüks yatlar, şatolar, karavanlar, peri masalı evleri, tekneler,

Değiş Tokuş ve Kiralama Uygulamalarının Konaklama İşletmeleri Üzerindeki Olası Etkileri

Tablo 9. Günlük Ev Kiralama Sitelerinin Sunduğu Hizmetler

Hizmetler (kodlar)	Airbnb	Wimdu	Hemen Kiralık
Site tanımı/tarihi	•	•	•
Sistemin işleyişi bilgisi	•	•	•
Kullanım şartları	•	•	•
Politikalar	Misafir para iadesi politikası İptal politikası	İptal politikası Kalite politikası	Gizlilik politikası
Standartlar	Konukseverlik Sorumlu ev sahipliği Referanslar	•	•
Garanti	Ev sahibi garantisi (1.600. 000 TL) Afet yardımı	•	
Rezervasyon	Anında rezervasyon	•	Anında rezervasyon
Ödeme seçenekleri	Pay pal/Kredi kartı	Pay pal/Kredi kartı	Pay pal/Kredi kartı Taksit seçeneği
Koşullar ve Gizlilik	•	•	•
Arama filtresi	Konaklama yeri/türü/tarihi Fiyat Konum	Konaklama yeri/türü/tarihi Fiyat Konum	Konaklama yeri/türü/tarihi Fiyat Konum
Fotoğraflar	•	•	•
Kullanıcı Yorumları	•	•	•
Basında yer alan haberler	•	•	•
Mobil desteği	•	•	•
Güvenlik	Doğrulanmış kimlik Ev güvenliği Kiracı güvenliği	•	Doğrulanmış kimlik
Sıkça sorulan sorular	•	•	•
Dil seçenekleri	26 dil seçeneği	15 dil seçeneği	•
Sosyal medya bağlantısı	•	•	•
Yardım merkezi	•	•	•
Kullanışlılık	•	•	•
Fatura	e-posta olarak geliyor		
İletişim	•	•	•
Ev sahibi değerlendirmeleri	Süper ev sahibi	•	
Topluluk buluşmaları	•		
Bildirimler	•		
Sorun giderme	•		

Kaynak: <https://www.airbnb.com.tr/>; <http://www.wimdu.com.tr/>; <https://www.hemenkiralik.com/>, 24.12.2014.

deniz fenerleri, yer altı evleri ve ünlü yazarların evleri gibi temalara ayrılmış ve bir görsellik oluşturularak evlere daha rahat erişim sağlanmıştır.

Bu hizmetlerden, alternatif konaklama hizmeti sunan bu sitelerin geleneksel konaklama işletmelerine karşı rekabet sağlamak için sürekli kendini

yenilediği ve kullanıcılarına yeni olanaklar sundukları sonucu da ortaya çıkmaktadır. Örneğin, rezervasyon konusuna bakıldığında ev sahibi ve misafir yazışmaları geleneksel konaklama işletmelerindeki rezervasyondan daha fazla zaman ve çaba gerektirmektedir. İncelenen bu üç sitenin

Tablo 10. Günlük Kiralık Ev Sitelerine Yönelik İstatistik Veriler (yaklaşık)

Site	Ülke (+)	Şehir (+)	Ev sahibi (+)	Misafir (+)	Kayıtlı Yer (+)	Kayıtlı kullanıcı (+)
Airbnb	190	34.000	350.000	25.000.000	1.000.000	
Wimdu	150				300.000	100.000.000
Hemen Kiralık	69	643			27.937	

Kaynak: <https://www.airbnb.com.tr/>; <http://www.wimdu.com.tr/>; <https://www.hemenkiralik.com/>, 24.12.2014.

ikisinde ise (Airbnb ve Hemen Kiralık) bu dezavantajın etkisinin ortadan kaldırmak için “anında rezervasyon” özelliği getirildiği görülmüştür.

Günlük Kiralık Ev Siteleri Kullanıcıları

Günlük kiralık sitelerinin, Türkiye’nin de dahil olduğu dünyanın birçok ülkesinden kullanıcıları bulunmaktadır. İncelenen sitelerde, genel verilerin yaklaşık olarak verilmesinin dışında kesin istatistik verilerine ilişkin bilgi paylaşımı olmadığı görülmüştür (Bkz. Tablo 10).

2008 yılında kurulan Airbnb’nin 2012 verilerine bakıldığında; 8,5 milyon misafiri ve yarım milyon kayıtlı evi bulunuyorken bu sayı bugün 25 milyon misafir ve bir milyon kayıtlı eve ulaşmıştır. Bu oranlar her gün artmaya devam etmekte ayrıca ülke ekonomilerine de doğrudan ve dolaylı olarak katkı da sağlamaktadır [Örneğin;

Airbnb, 2013 yılında Paris şehrine 185 milyon Avro katkı sağlamıştır (www.airbnb.com.tr, 2015)].

Günlük Kiralık Ev Sitelerinin Tercih Nedenleri

İncelenen sitelerdeki kiralık evlerin, özellikle büyükşehirlerin merkezi bölgelerinde yaygın olarak hizmet verdikleri görülmüştür. Sitelerin “çevrelerinde bulunan otellerden daha az ücret talep etmelerini” önerdiği bu günlük kiralamalar, normal kiralamalara göre hem daha fazla gelir getirmekte hem de daha az prosedür içermektedir. Bu durum ev sahipleri için avantajlı olduğu kadar kısa süreli konaklama ihtiyacı olan kiracılar için de oldukça avantajlıdır.

Günlük kiralamaların hem ev sahipleri hem de kiracılar için avantajlı olması bu tür kiralamalara olan talebin artmasına neden olmaktadır. Artan talep ve yüksek getiri beraberinde günlük kira-

Tablo 11. Günlük Kiralık Ev Sitelerinin Tercih Nedenleri

Mülk sahipleri için;

- Kısa dönem kiraya verilmesi düşünülen mülkü yurt içi ve yurt dışından binlerce potansiyel ziyaretçiye tanıtma fırsatı bulma,
- Günlük kazanç olanağı bulma ve kazanılan paranın mal sahibinin aylık bazda elde edeceği kira bedelinden daha cazip olması,
- Emlak vergisi haricinde vergi ödenmemesi,
- Komisyon bedeli, ek ilan bedeli vs. ödenmemesi.

Kiracılar için;

- Geleneksel konaklama işletmelerine kıyasla daha hesaplı konaklama fırsatı elde etme,
- Site güvenilirliğinde kiralama yapma,
- Taksitli ödeme olanağı,
- Ev konforunda konaklama,
- Farklı ev deneyimi yaşama,
- Sadece yerli halkın bildiği yerleri öğrenme fırsatı yakalama,
- Keşfedilmemiş yerleri ziyaret etme,
- Yerel ve kişisel tecrübeler edinme,
- Dünya çapında konaklama yapma olanağı bulma,
- Alternatif konaklama (yel değirmeni, yat, şato...) fırsatı elde etmedir.

Kaynak: <https://www.airbnb.com.tr/>, <http://www.wimdu.com.tr/> ve <https://www.hemenkiralik.com/> web adresleri incelenerek oluşturulmuştur, 24.12.2014.

lamaların sayısında kısa sürede büyük bir artış getirmiş, kişileri güvenli bir sistemde evlerini kiralamaya ve kiracı olmaya yöneltmiştir. Aşağıda Airbnb, Wimdu ve Hemen Kiralık sitelerinin tercih nedenleri tablo şeklinde (Bkz. Tablo 11) verilmiştir.

Günlük Kiralık Ev Sitelerinin Güven Oluşturma Yaklaşımları

Tüketicilerin risk algılama düzeylerinin satın alma davranışlarında belirleyici rol oynaması güven kavramının pazarlamada ne kadar önemli bir etken olduğunu göstermektedir. Bu çalışma sonucunda ise günlük kiralık ev olanağı sunan Airbnb, Wimdu ve Hemen Kiralık sitelerinin, kullanıcılarında güvensizlik duygusu oluşturmamak için bir takım hizmetler sundukları ortaya çıkmıştır. Bunlar;

- Farklı dillerde hizmet vermeleri,
- Kullanıcılarının kişisel bilgilerini şifreleyerek güvenli hizmet sunmaları,
- Kişisel profiller ve kayıtlar için doğrulama almaları ("Doğrulanmış kimlik" ibaresi),
- Ev sahibi ve misafirlerin tecrübelerinin yorum olarak sitede yayınlanması,
- Kişi profil ve değerlendirmelerinin bulunması,
- Evlerin fotoğraflarının, site fotoğrafçıları tarafından çekilmesi,
- Güvenli ödeme sistemi: Çok sayıda para birimiyle ödeme yapabilme ve alma, misafirlerin kayıt için rezervasyon yaptıklarında site aracılığıyla ödemenin yapılması vs.,
- Faturaların e-posta olarak gelmesi,
- "Ev sahibi garantisi" uygulaması olması,
- Misafir para iadesi politikası'dır.

Günlük Kiralık Ev Uygulamasının Riskleri

Lieber (2011) çalışmasında, günlük kiralık ev olanağı sağlayan Airbnb'nin New York'taki uygulamasını test etmiş ve hem gürültü hem de temizlik sorunları olduğunu ortaya çıkarmıştır. Bu araştırma kapsamında incelenen Airbnb, Wimdu ve Hemen Kiralık sitelerindeki kullanıcı yorumlarından çıkan sonuçlar da Lieber'in çalışmasını destekler niteliktedir.

Araştırmada kullanıcıların günlük ev kiralama uygulamasına yönelik algıladıkları riskler şu şekildedir:

- Hijyen,
- Site içerisindeki yorumlar,
- Kişisel güvenlik,
- Gürültü,
- Sorunların nasıl çözüleceği,
- Ev sahipleri,
- Uygunluk takvimlerinin güncellenmemesi.

Günlük Ev Kiralama Uygulamalarının Geleneksel Konaklama İşletmeleri Üzerindeki Etkileri

Kısa süreli konaklama yapacak kişilerin fiyat açısından dezavantajlı olan otelleri tercih etmeyerek günlük konut kiralamaya yönelmesi şüphesiz otelcilik sektörünü de olumsuz etkilemektedir. Normal şartlar altında otelde konaklayacak bir aile günlük kiralık ev tutarak otele ödeyeceği fazla paradan tasarruf sağlarken diğer yandan otellerin elde edeceği geliri, günlük kiralama faaliyeti ile işgal eden kimseler elde etmektedir.

Günlük kiralık dairelerin sayısı göz önünde bulundurulduğunda otelcilik sektörünün yaşadığı bu gelir kaybı yüksek meblağlara ulaşmaktadır. Ayrıca günlük kiralık evlerde geceleme ücretlerinin otellere kıyasla daha düşük olması nedeniyle oteller günlük kiralık dairelerle rekabet edemeyecek duruma gelmekte ve buna bağlı olarak otellerdeki doluluk oranı da düşmektedir. Özellikle kısa dönemli konaklamalarda bu sayı daha da artmaktadır. Örneğin, Airbnb 2012 yılından beri bazı şehirler üzerindeki ekonomik etkisini değerlendiren verileri kendi blogunda yayınlamaktadır. Bu blogda şimdiye dek dokuz şehre (San Francisco, New York, Paris, Amsterdam, Berlin, Londra, Edinburgh, Sydney, Barcelona) ilişkin veriler otellerle kıyaslandırılarak değerlendirilmiştir. Ziyaretçiler New York'taki otellerde 3,9 gün geceleme yapıp, 690 ABD Doları harcarken, Airbnb ile konaklayanlar New York'ta 6,4 gün kalmakta ve 880 ABD Doları harcamaktadır. Berlin'de ise ortalama 2,3 gece konaklama ve 471 Avro harcama gerçekleştiren ziyaretçiler, Airbnb ile gerçekleştirdikleri Berlin ziyaretinde 6,3 gece konaklama yapmakta ve 845 Avro harcamaktadır (blog.airbnb.com 2015).

Geleneksel konaklama işletmelerini olumsuz etkileyen sebeplerden bir diğeri de konaklama işletmelerinin genellikle sadece turistik bölgelerde yoğunlaşması, günlük kiralanan evlerin ise her yerde ve çok sayıda bulunabilmesidir. Son dönemde rezidans dairelerin de günlük kiralık sektörüne katılmasıyla birlikte kalite, konfor, temizlik ve güven bakımından otel seviyesinde, rahatlık olarak da otellerden daha rahat konaklama olanakları ortaya çıkmıştır. Bu noktada bir konaklama işletmesinden beklenen hemen hemen tüm hizmetler günlük kiralık evlerde verilmektedir (Erdoğan, 2013).

Türkiye’de ise günlük kiralama faaliyetlerinin yasaı veya düzenlemesi bulunmadığından gün geçtikçe daha fazla yaygınlaşmaya başlayan günlük kiralık yatak sayısı sadece İstanbul’da 20 bini bulmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu’nun yayınladığı 2012 turizm verileri alternatif konaklama sektörünün Türkiye’de de büyüdüğünü göstermektedir. Verilere göre Türkiye’de yapılan konaklamaların yaklaşık yüzde dört ila beş oranındaki kısmı kiralık evlerde yapılmaktadır. Fiyatları 80 TL ile 500 TL arasında değişen bu evlerde, 2012 yılında İstanbul’daki gecemelerin sekiz milyonu gerçekleştirilmiştir (turizmaktuel.com, 2015).

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada resmi olmayan konaklama sektöründeki değiş-tokuş ve günlük kiralık ev trendinin geleneksel konaklama sektörü üzerindeki etkilerinin belirlenmesine yönelik bilgilere ulaşılmaya çalışılmıştır. Dünya genelinde alternatif konaklama olanağı sunan bu sitelerden altı tanesi (Home Exchange, Home Link, Love Home Swap, Airbnb, Wimdu, Hemen Kiralık) amacı, hizmetleri, kullanıcı sayıları, tercih nedenleri, nasıl güven verdikleri, riskleri doğrultusunda incelenmiştir. Bu incelemelerde değiş-tokuş ve kiralık uygulaması sunan sitelerin gün geçtikçe büyüdüğü ve otel işletmeleri için, şu an sınırlı olsa da bir tehdit oluşturduğu ortaya çıkmıştır.

Sitelelerin temel amaçları; daha fazla kişiye ulaşarak tüm dünyaya seyahat gerçekleştirme olanağı sağlamak, yerel ekonominin kalkındırılma-

sına katkıda bulunmak, aynı fikirleri paylaşan insanları bir araya getirmek, yeni yer ve kültürlerin keşfedilmesini sağlamaktır. Bu amaçlar doğrultusunda her site daha fazla kullanıcı çekmek adına kendince güven oluşturacak hizmetler sunmaktadır. Web sitesi ve kullanıcı arasında güven oluşturan bu hizmetlerin en önemlileri ise daha önce konaklama yapan kullanıcıların tecrübelerinin değiştirip engellenmeden sitede yorum olarak yayınlanması, kullanıcıların kişisel bilgilerinin şifrelenmesi ve birçok konuda garanti sağlanmasıdır. Güven yaratmak siteler için en önemli unsurdur, çünkü insanlar güvenmedikleri hiçbir şeyi tercih etmezler.

Çalışmada ayrıca değiş-tokuş ve günlük kiralama yapmak isteyen web kullanıcılarının sitelerde aradıkları bilgiye olabildiğince hızlı bir şekilde ulaşabildiği görülmüştür. Bu da incelenen web sitelerinin etkin bir şekilde çalıştığı bir göstergesidir. Web sitelerinin dinamik bir yapısı olduğu düşünüldüğünde sayfaların kullanıcı merkezli yapılandırılması ve düzenli olarak güncellenmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Sitelelerin tercih nedenlerine bakıldığında ise maliyet tasarrufu sağlamak, ev rahatlığında yerli gibi tatil yapmak, başka ailelerin yaşamını deneyimlemek gibi etkenler olduğu görülmüştür. Ayrıca bu siteleri tercih eden kişilerin daha çok eğlence amacıyla seyahat eden kişiler oldukları ortaya çıkmıştır. Buradan iş amaçlı seyahat eden kesimin bu siteleri çok fazla tercih etmediği kurumsal seyahat politikası, sadakat programları, hizmet standartları gibi nedenlerle otellere sadık kaldıkları öngörülebilmektedir.

Değiş tokuş ve günlük kiralık ev bulma olanağı sağlayan sitelerin devamlı bir büyüme göstermesi günümüzde geleneksel konaklama işletmeleri üzerinde bir endişe yaratmıştır. Tatillerini geleneksel konaklama işletmelerinde geçiren insanların sunduğu hizmetlerle kendine çekerek paylaşım ekonomisine yöneltmiş ve otelleri dezavantajlı bir konuma getirmiştir.

Avrupa’da uzun yıllardır var olan bu uygulamalar Türkiye’de yeni faaliyet gösteren bir sektör olarak göze çarpmaktadır. Bu konuda Türkiye’de hiçbir yasal düzenlemenin bulunmaması ise sıra-

dan insanları profesyonel bir otelciğe dönüştürmektedir. Ayrıca oteller belirli kanunlara, vergi denetimine tabi olurken değiş tokuş ve günlük ev kiralama böyle bir durumun olmaması, ciddi oranda bir vergi kaybını da beraberinde getirmektedir.

Beklentilerin arttığı ve teknolojinin tüketiciye her an daha farklı seçenekler sunduğu bir atmosferde konaklama işletmeleri, var olan bu talepleri göz ardı etmemeli konaklamaları daha ilginç ve özgün hale getirmenin yollarını bulmaya çalışmalıdır. Bunu gerçekleştirmediği takdirde şu an bir niş pazar durumunda olan bu sektör daha da büyüyecek konaklama işletmeleri üzerinde gerçek anlamda bir tehdit olacaktır.

Araştırmanın bu haliyle, değiş-tokuş ve günlük ev kiralama olanağı sağlayan sitelerin; tercih nedenlerini, hizmetlerini ve risklerini belirleyen bir araştırma olması, gelecekte yine aynı alanda yapılacak diğer çalışmalara ışık tutabilmesi açısından bir ön çalışma niteliğindedir. Gelecekte, bu sitelerin etkilediği düşünülen otel işletmeleriyle görüşmeler yapılarak, bu çalışmada ortaya çıkan sonuçlara yani sitelerin sundukları olanaklara karşı nasıl bir rekabet geliştirdikleri belirlenebilir ve ayrıca otelleri ne oranda etkilediklerine yönelik sayısal verilere de ulaşılabilir.

KAYNAKÇA

- Airbnb (2015). Airbnb Economic Impact. <http://blog.airbnb.com/economic-impact-airbnb/>, Erişim tarihi: 25 Temmuz 2015.
- Akın, B. (2013). Ev Kiralama ve Ev Değişimi. <https://burakakin.wordpress.com/2013/02/02/kisa-sureli-ev-kiralama-ve-ev-degisimi/>, Erişim tarihi: 21 Temmuz 2015.
- Arente, H. ve Kiiski, V. (2006). Tourist Identity Expression through Postmodern Consumption – A Focus on the Home-Exchange Phenomenon *Yüksek Lisans Tezi*, No 2005: 78. Göteborg: Göteborg Üniversitesi.
- Best, J. (1959). *Research in Education*. New Jersey: Prentice Hall.
- Bilgin, N. (2006). *Sosyal Bilimlerde İçerik Analizi. Teknikler ve Örnek Çalışmalar*. Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Black, J. (1985). *The British and The Grand Tour*. New York, NY: Routledge.
- Botsman, R. ve Rogers, R. (2010). *What's Mine is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. New York: HarperCollins.
- Cevheroğlu, E. (2011). Freecycle: Kullanmadığınız Eşyaları Değerlendirin!, <http://www.yesilplatform.com/2011/07/28/freecycle-kullanmadiginiz-esyalari-hediye-ederek-dunyayi-degistirin/>, Erişim tarihi: 22 Aralık 2014.

- Christensen, C. M. ve Raynor, M. E. (2003). *The Innovator's Solution: Creating And Sustaining Successful Growth*. Boston, MA: Harvard Business School Yayınları.
- Cohen, L., Manion, L. ve Morrison, K. (2007). *Research Methods in Education*. 6. Baskı, New York, NY: Routledge.
- Dalgın, T. ve Karadağ, L. (2013). Restoran İşletmeleri Web Sitelerinin İçerik Analizi: Marmaris-Bodrum Örneği, *Aİ-BÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 13 (2): 133-150.
- Duverger, M. (1973). *Sosyal Bilimlere Giriş: Metodoloji Açısından*. Çeviren: Ünsal Oskay. Ankara: Bilgi Yayınevi.
- Edelman, B. G. ve Luca, M. (2014). *Digital Discrimination: The Case of Airbnb.com*. Harvard Business School NOM Unit Working Paper, No. 14-054.
- Erdoğan, E. (2013). Bireyler Arası Paylaşım Platformu Kiraguru.com. <https://erdmerdgn.wordpress.com/>, Erişim tarihi: 25 Temmuz 2015.
- Finley, K. (2013). Trust in the Sharing Economy: An Exploratory Study. http://www2.warwick.ac.uk/fac/arts/theatre_slcp/research/publications/madiss/ccps_a4_ma_gmc_kf_3.pdf, Erişim tarihi: 19 Aralık 2014.
- Forno, F. ve Garibaldi, R. (2013) My House is Yours: A Worldwide Study on Home Exchangers' Profiles and Motivations. University of Bergamo. http://homeex-ux.s3.amazonaws.com/affinities/1/pdf/homeexchange_bergamo_study_2013_EN.pdf, Erişim Tarihi: 22 Aralık 2014.
- Gansky, L. (2010). *The Mesh: Why the Future of Business is Sharing*. New York: Penguin Group.
- Gökçe, O. (2006). *İçerik Analizi, Kuramsal ve Pratik Bilgiler*. İstanbul: Siyasal Kitabevi.
- Grant, M. (2013). Airbnb.com Poses Only A Small Threat To Hotel Industry. Euromonitor International, <http://blog.euromonitor.com/2013/03/airbnbcom-poses-only-a-small-threat-to-hotel-industry.html>, Erişim tarihi: 22 Aralık 2014.
- Grit, A. (2008). An Analysis of the Development of Home Exchange Organizations. *Paper presented at the 26th EuroCHRIE conference*, 11-14 Ekim, Dubai.
- Groote, P. ve Nicasi, F. (1994). Home Exchange: An Alternative Form of Tourism and Case Study of the Belgian Market, *Tourism Review*, 49 (1): 22-26.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive Innovation And The Rise Of An Informal Tourism Accommodation Sector, *Current Issues in Tourism*, 18 (12):1192-1217. <https://www.homeexchange.com/tr/>, Erişim tarihi:15 Aralık 2014-20 Aralık 2014-21 Aralık 2014.
- <http://www.lovehomeswap.com/>, Erişim tarihi: 15 Aralık 2014-20 Aralık 2014-21 Aralık 2014.
- <http://homelink.org/tr/>, Erişim tarihi: 15 Aralık 2014-20 Aralık 2014-21 Aralık 2014.
- <https://www.airbnb.com.tr/>, Erişim tarihi: 15 Aralık 2014-24 Aralık 2014.
- <http://www.hemenkiralik.com/>, Erişim tarihi: 15 Aralık 2014-24 Aralık 2014.
- <http://www.wimdu.com.tr/>, Erişim tarihi: 15 Aralık 2014-24 Aralık 2014.
- Kurtz, M. (2014). In Focus: Airbnb's Inroads Into the Hotel Industry. HVS. HVS Houston, 1 June. <http://www.hospitalitynet.org/file/152005413.pdf>, Erişim tarihi: 21.12.2014.

- Kurulgan, M. ve Bayram, F. (2006). Üniversite Kütüphaneleri Web Sitelerinin Biçim ve İçerik Analizi: Türkiye'deki Uygulamaya İlişkin Bir Araştırma, *Refereed Papers Türk Kütüphaneciliği*, 20 (2): 141-172.
- Lieber, R. (2011). Airbnb's Lodging Gets Tested, Yielding A Mixed Bag. *The New York Times*, <http://www.nytimes.com/2011/11/12/your-money/airbnb-gets-five-night-test-in-new-york-city.html?pagewanted=all>, Erişim tarihi: 20 Aralık 2014.
- Marangoz, M., Yeşiladağ, B. ve Saltık Arıkan, B. (2012). E-Ticaret İşletmeleri Web ve Sosyal Ağ Sitelerinin İçerik Analizi Yöntemiyle İncelenmesi, *İnternet Uygulamaları ve Yönetim Dergisi*, 3 (2): 53-78.
- Mayock, P. (2013). Peer-to-Peer Booking Sites No Threat To Demand. *HotelNewsNow*, <http://www.hotelnewsnow.com/Articles.aspx/10511/Peer-to-peer-booking-sites-no-threat-to-share>, Erişim tarihi: 19 Aralık 2014.
- Mayring, P. (2000). *Nitel Sosyal Araştırmaya Giriş*. Çeviren: A. Gümüş ve M. S. Durgun, Adana: Baki Kitabevi.
- Özbaran, M. H. (2012). Ev Değiş-Tokuş Sistemi Nedir Ne Değildir?, <http://www.gezialesmi.com/HaberAyrinti.asp?ID=639&SAYFA=4>, Erişim tarihi: 23 Aralık 2014.
- Rummel, J. F. (1964). *An Introduction to Research Procedures in Education*. 2. Baskı. New York: Harper and Row.
- Silverman, D. (2005). *Doing Qualitative Research*. Londra: Sage.
- Sinka, M. P. ve Corne, D. W. (2004). Measuring Effectiveness Of Text-Decorated HTML Tags in Web Document Clustering. *IADIS International Conference on Cognition and Exploratory Learning in Digital Age*, Murcia, İspanya.
- Scott, D. ve Morrison, M. (2005). *Key Ideas in Educational Research*. Londra: Continuum International Publishing.
- Shankland, S. (2013). Airbnb Founder: Banning Private Rentals As Silly As Banning Cars. *CNET*, http://news.cnet.com/8301-1023_3-57587754-93/airbnb-founder-banning-private-rentals-as-silly-as-banning-cars/, Erişim tarihi: 20 Aralık 2014.
- Tosuner, A. (2011). Ortak Kullanım Ağları (Collaborative Consumption Networks): Hiper Tüketimden Paylaşımçı Kullanıma, <http://zumbara.wordpress.com/tag/asli-tosuner/>, Erişim tarihi: 23 Aralık 2014.
- Tosuner, A. (2012). Tüketim Davranışının Azaltılması İçin İnternetin Kullanılması: Ortak Kullanım Ağları, 17. *İnternet Konferansı*, Anadolu Üniversitesi, Eskişehir, Türkiye, 7 Kasım 2012.
- Turizm Aktüel (2013). Kiralık Ev Furyası. <http://turizmaktuel.com/assets/2013-7.pdf>, Erişim tarihi: 25 Temmuz 2015.
- Walsh, B. (2011). 10 Ideas That Will Change The World. *TIME*. http://www.time.com/time/specials/packages/article/0,28804,2059521_2059717,00.html. Erişim tarihi: 23 Aralık 2014.
- World Economic Forum (2013). Position Paper: Young Global Leaders Sharing Economy Working Group. World Economic Forum Young Global Leaders Taskforce: Cir-



Dilek DEMİRER

Düzce Üniversitesi Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu'ndan mezun oldu (2010). Yüksek lisans derecesini Düzce Üniversitesi'nden Turizm ve Otel İşletmeciliği Anabilim dalından aldı (2015). Temel çalışma alanları turizm pazarlaması, kültürel miras, alternatif turizm, edebiyat turizmidir.



Prof. Dr. Azize HASSAN

Gazi Üniversitesi Meslek Eğitim Fakültesi Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Bölümü'nden mezun oldu (1985). Gazi Üniversitesi Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Turizm İşletmeciliği Eğitimi Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak göreve başladı (1987). Yüksek lisans derecesini Gazi Üniversitesi'nden Üretim Yönetimi ve Pazarlama dalından (1989), doktora derecesini de İstanbul Üniversitesi'nden Turizm dalından aldı (1993). Gazi Üniversitesi Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi'ne doçent olarak atandı (1999). Gazi Üniversitesi Ticaret Turizm Eğitim Fakültesi'nde profesörlüğe yükseltildi (2004). Halen Gazi Üniversitesi Turizm Fakültesi, Turizm İşletmeciliği Bölümü'nde öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır. Temel çalışma alanları genel turizm, turizm ve turizm işletmelerinde pazarlama alanına giren konulardır.