

Airbnblerin Mekânsal Dağılışı Etkili Olan Faktörlerin Mekânsal Analizi: Kaş-Kalkan Örneği (Spatial Analysis of Factors Influencing the Spatial Distribution of Airbnbs: The Case of Kaş-Kalkan)

* Aşır Yüksel KAYA ^a

^a Fırat University, Faculty of Humanities and Social Sciences, Department of Geography, Elazığ/Türkiye

Makale Geçmişi

Gönderim Tarihi: 23.09.2024

Kabul Tarihi: 16.12.2024

Anahtar Kelimeler

Mekânsal analiz

Mekânsal istatistik

Coğrafi Bilgi Sistemleri

Turizm coğrafyası

Paylaşım ekonomisi

Kaş

Kalkan

Keywords

Spatial analysis

Spatial statistics

Geographic Information Systems

Tourism geography

Sharing economy

Kaş

Kalkan

Makalenin Türü

Araştırma Makalesi

Öz

Günümüzde gelişen teknolojiler yalnızca kentlerdeki çalışma ve hareketlilik biçimini değil, aynı zamanda bireylerin boş zaman ve turizm algısını da değiştirmiştir. Özellikle kentlerde başlayan paylaşımlı konaklama, son dönemlerde turizm bölgelerinde yaygınlaşmıştır. Bu çalışmanın amacı, Kaş ilçesinde paylaşım ekonomisinin yaygınlaşması ile ortaya çıkan ve daha sonra alternatif turizm konaklamasına dönüşen ikincil konutların mekânsal dağılışı ile bu dağılışı etkili olan faktörleri ortaya koymaktır. Araştırma kapsamında, Kaş ilçe sınırlarında yer alan 18.296 Airbnb ilanının istatistiksel ve mekânsal analizinde Yoğunluk Analizi (Kernel Density), Mekânsal Otokorelasyon Yöntemi (Moran's I), Mekânsal Otokorelasyonun Yerel Göstergeleri (LISA) ve Ağ (Network) Analiz Yöntemleri kullanılmıştır. Araştırma bulguları, kıyılarda bulunan turizm destinasyonları ile benzerlik göstermektedir. Kaş ilçesinde, Airbnb'lerin dağılışı belirleyici unsurlar; denize konum, plaj ve koylar ile tarihi yapılarla erişebilirlik ve kent merkezine yakınlıktır.

Abstract

Nowadays, emerging technologies not only transform the way people work and move in urban areas, but also change their perceptions of leisure and tourism. Shared accommodation, which was initially popular in cities, has recently become more common in tourism regions. This study aims to analyze the spatial distribution of secondary residences in Kaş, which have emerged due to the sharing economy and evolved into alternative accommodations for tourism. The study also seeks to identify the factors that influence this distribution. In the context of the research, we analyzed over 18,000 Airbnb listings within the district boundaries of Kaş using statistical and spatial methods. These methods included Kernel Density Analysis, Spatial Autocorrelation (Moran's I), Local Indicators of Spatial Association (LISA), and Network Analysis. The study findings show that in Kaş, the main factors influencing the distribution of Airbnb properties are their proximity to the sea, access to beaches and coves, accessibility to historical sites, and their proximity to the city centre.

* Sorumlu Yazar

E-posta: aykaya@firat.edu.tr (A. Y. Kaya)

DOI: 10.21325/jotags.2024.1506

GİRİŞ

Turizm, dünyanın en önemli ekonomik faaliyet biçimlerinden biri olarak kabul edilmektedir. Turizmin geçmişten günümüze gelişim seyrine bakıldığında, gelecekte turizm endüstrisinin daha fazla önem kazanacağı beklenmektedir (Kervakıran & Çuhadar, 2016). Bu bağlamda Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) tarafından yayınlanmış rakamlar hem uluslararası turist sayısında hem de turizmin ekonomik etkilerinin sürekli bir büyüme trendinde olduğunu göstermektedir (Adiguzel et al., 2022; Ojeda & Kieffer, 2020). Turizmin artan ekonomik etkilerinin yanında mekânsal etkileri uzun süre ihmal edilmiştir (Akış, 1999). Ancak turizm, kapsamlı ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel sonuçları olan bir olgudur (Akıncı & Kasalak, 2016). Bu bağlamda turizm farklı bilim dallarının ortak bir araştırma alanıdır (Doğanay & Zaman, 2019; Özgüç, 2007). Turizm, insan-çevre etkileşimi, çevrenin korunması ve planlanması, yer duygusu, mekânsal davranış ve insan hareketliliği gibi boyutlarıyla coğrafi bir olgu olarak kabul edilmektedir (Zoğal & Emekli, 2024).

Aslında turizm doğası gereği coğrafi bir olgu ve insanların mekân üzerindeki geçici hareketlerinin yanı sıra, bu hareketlerin insan ve mekân üzerindeki etkilerini inceleyen bir disiplindir (Ayhan, 2019; Nelson, 2021). Turizm coğrafyası da söz konusu olay ve ilişkilerin mekânsal açıklaması ile ilgilenen bir bilim dalıdır (Özgüç, 2007). Ancak gerek coğrafya disiplini içinde yaşanan gelişmeler gerekse de “Toffler (2021)’in adlandırdığı gibi “kullan-at toplumunun” istek ve talepleri turizm mekânları ve araştırmalarının değişmesine neden olmuştur. Harvey (1989) modern toplumların ekonomik ve toplumsal yapısında meydana gelen değişimleri “zaman-mekân sıkışması” olarak nitelendirmektedir (Urry, 2007). Bu isteklerde yaşanan değişimler turizm coğrafyasında mekânın imaj unsuru olarak üretilmesi, pazarlanması ve tüketilmesine (Zoğal & Emekli, 2024) sebep olmuştur. Bu yönüyle turizmde turistlerin istek ve talepleri mekânın yeniden şekillenmesine neden olmuştur.

Günümüzde gelişen teknolojiler yalnızca kentlerdeki çalışma ve hareketlilik biçimlerini değil aynı zamanda bireylerin boş zaman ve turizm algısını da değiştirmiştir (Del Romero Renau, 2018). Özellikle teknolojinin hızla gelişimi ve internetin sağladığı imkanlarla paylaşım anlayışı popüler hale gelmiş ve küresel olarak yaygınlaşmıştır (Özdemir & Çelebi, 2018). Bir zamanlar aile fertleri ve yakın çevreyle sınırlı olan paylaşım eylemi, teknoloji ve internet kullanımının yaygınlaşmasıyla geleneksel bağlamından koparak yeni ve karmaşık bir sisteme dönüşmüştür (Demir & Emekli, 2021). Bu karmaşık sistem uluslararası literatürde “paylaşım ekonomisi” olarak adlandırılmaktadır (Demir & Emekli, 2021; Eckhardt et al., 2019; Rauch & Schleicher, 2015; Schoenbaum, 2016).

Paylaşım ekonomisi kavramı “pazar içerisinde takas ve hediye verme gibi uygulamalara vurgu yapan ve özel sahip olmaya bir alternatif” olarak tanımlanmaktadır (Arslan Ayazlar, 2018). Paylaşım ekonomisi, çeşitli mal ve hizmetlerin talep edenler ile tedarikçiler arasında eşleşmeyi kolaylaştıran bir platformlar üzerinden yürütülen bir sistemdir (Barron et al., 2018). Aslında bu platform, büyük bir ekonomik-teknolojik olgunun yan ürünüdür (Dudás et al., 2017). Paylaşımlı ekonomik model tüketimin olumsuz etkilerini ortadan kaldıran, aynı zamanda üretkenliği, kültürlerarası etkileşimi ve inovasyonu teşvik eden, sosyalleşme, hareket etme ve yaşama şeklimizi değiştiren yeni ilişki türleri ortaya çıkarmıştır (O’ Regan & Choe, 2017).

Paylaşım ekonomisi, tüketiciden tüketiciye (Uber, Airbnb, Menulog, Didi vb.), veya işletmelerden tüketiciye platformlar aracılığıyla kullanıcıları/kiracıları ve mal sahibini/sağlayıcıları birbirine bağlayan, daha esnek, sosyal etkileşimli şartlarda kiralamaya izin veren (örn. Zipcar, WeWork) farklı kuruluşları tanımlamak için yaygın olarak kullanılmaktadır (Parente et al., 2018). Özellikle bireylerin kullanmadıkları ürünleri (ev, oda, araba vb.) başkalarına

kiralama ve buradan kazanç elde etme fikrine dayanan paylaşımlı ekonomi modeli turizm ve konaklamada giderek artan bir öneme sahiptir. Airbnb gibi paylaşım ekonomisi platformları, turizm ve konaklama araştırmaları üzerinde olduğu kadar destinasyon ekonomileri, yerel sakinlerin ve konukların yer deneyimleri üzerinde de önemli bir etkiye sahip olmuştur (Hall et al., 2022). Airbnb kurulduğu 2007 yılından günümüze sürekli büyüyen bir pazar payına sahiptir. 16 Mayıs 2024'te yayınlanan istatistiklere göre, Airbnb'nin dünya çapında 220 ülkede en az 100.000 şehirde varlığı, 5,6 milyondan fazla aktif ilan ve bunlardan birinde konaklamış 1 milyardan fazla misafir bulunmaktadır (Mayer, 2024).

Airbnb'nin konaklama ve turizm sektöründeki etki giderek artmaktadır. 2022 yılında bir önceki yıla göre %15'lik bir artış gösteren Airbnb, dünyanın en büyük paylaşım ekonomilerinden biri haline gelmiştir (Mayer, 2024). Özellikle kentsel alanlarda ve kıyı sahillerinde Airbnb evlerine olan talep hızla artmaktadır. Dünya çapında artan talepler, yalnızca konut kiralama ile ilgili değildir. Artan taleplerin nedeni, turizm destinasyonunun doğal ve kültürel zenginliklerinden kaynaklanmaktadır. Ancak bu artışın bir diğer nedeni, sosyal medya platformlarının imaj üretip pazarlamasından kaynaklanmaktadır (Zhou, 2023).

Airbnb'nin ortaya çıkışında, paylaşım ekonomisinin beklentilerinin yanı sıra dünya genelinde turizm destinasyonlarının konaklama çeşitliliğini artırma ve geleneksel turistik konaklama tesislerine alternatif yaşam alanı konutlarını paylaşarak turizme kazandırma iddiasındadır (O' Regan & Choe, 2017). Bu varsayımın temelinde, her geçen gün artan paylaşımlı konaklama talebi yatmaktadır. Ancak, belirli turizm cazibe merkezleri dışında, paylaşımlı konutların mekânsal dağılımını etkileyen unsurlar tam olarak net değildir (Xu et al., 2020). Paylaşımlı konutların dağılımını etkileyen unsurlar, ekonomik, toplumsal ve mekânsal özelliklere bağlı olarak değişmektedir. Ki and Lee (2019); Xu et al. (2020) ve Sun et al. (2022) Airbnb'lerin mekânsal dağılımını etkileyen faktörleri şu şekilde sınıflandırmıştır:

1. Turistik Yerlere Yakınlık
2. Şehir Merkezine Yakınlık
3. Erişebilirlik
4. Ticari Tesisler
5. Konut Tipi

Paylaşımlı konutların mekânsal dağılımını inceleme yapan birçok çalışma, Airbnb'lerin mekânsal dağılımında turistik merkezlerin önemli bir rol oynadığı ortaya koymuştur. Sun et al. (2022), yaptıkları çalışmada, Airbnb'lerin mekânsal dağılımında kullanıcı grupların çoğunlukla turistler olması sebebiyle turizm kaynaklarının bulunduğu alanlarda yoğunlaştığını tespit etmiştir. Ayrıca Eugenio-Martin et al. (2019) ve Ki and Lee (2019), Airbnb ilanlarının dağılımında turistik yerlerin etkili olduğunu ve bu yerlerden uzaklaştıkça ilanların sayısının azaldığını tespit etmişlerdir.

Airbnb'lerin dağılımını etkileyen bir diğer faktörde şehir merkezine olan uzaklıktır. Burada şehir merkezinden uzaklaştıkça Airbnb ilan sayısının azaldığı tespit edilmiştir. Benítez-Aurioles (2017), Barselona ve Madrid kentlerinde şehir merkezinden uzaklaştıkça Airbnb ilan sayısında azalma olduğunu tespit etmiştir. Benzer bir çalışmada Zhang and Chen (2019), New York City, Los Angeles ve Chicago'da Airbnb'lerin dağılımında şehirlerin

merkezi bölgelerinde yoğunlaştığını tespit etmiştir. Özellikle Los Angeles ve Chicago'da şehir merkezinden uzaklaştıkça Airbnb ilanlarının yoğunluğunun düştüğü, ancak New York'ta böyle bir etkinin olmadığını tespit etmiştir (Zhang & Chen, 2019).

Airbnblerin mekânsal dağılımı üzerinde etkili olan bir başka faktörde erişilebilirliktir. Özellikle ana ulaşım ağlarına, kent içi ulaşımında etkili olan metro ve havalimanı gibi alanlara yakınlık, Airbnb ilanlarının yoğunluğunu artırmaktadır (Sun et al., 2022). Ki and Lee (2019), Seul şehrinde Airbnb'lerin, turistik noktalara yakın Myeong-dong, Hongdae ve Gangnam İstasyonu çevresinde yoğunlaştığını tespit etmiştir. Aslında, Airbnb'lerin mekânsal dağılımında turistlerin merkezi yerlere erişme isteği, klasik konaklama (otel, pansiyon vb.) türlerinde turistlerin tercihini etkileyen coğrafi teoriler (Egan & Nield, 2000; Shoval, 2006), ekonomik teoriler (Kalnins & Chung, 2004) ve pazarlama teorileri (Baum & Haveman, 1997; Urtasun & Gutiérrez, 2006) ile örtüşmektedir (Sun et al., 2022; Yang et al., 2012).

Airbnblerin dağılımını etkileyen bir diğer faktör ise yerel eğlence merkezleri, restoranlar ve alışveriş merkezleri ile kiralanan konutun türüdür. Özellikle kentlerde, eğlence merkezlerinin yoğun olduğu alanlarda Airbnb ilanlarının fazla olduğu tespit edilmiştir (Ki & Lee, 2019).

Airbnblerin mekânsal dağılımında etkili olan faktörler birbirinden bağımsız olarak değerlendirilmemelidir. Çünkü bu faktörlerden hangisinin daha önemli olduğu net bir ayrıma sahip değildir (Xu et al., 2020). Bu nedenle, Airbnblerin dağılımında her kentin sosyal, ekonomik, kültürel ve doğal özellikleri belirleyici rol oynamaktadır. Bu bağlamda, çalışmada Antalya'nın en ünlü turizm destinasyonlarından biri olan Kaş ilçesinde, paylaşımlı konaklama türlerinden biri olan Airbnb'lerin mekânsal dağılımında etkili olan coğrafi faktörlerin belirlenmesi amaçlanmaktadır. Kaş, son dönemlerde hem sosyal medya kullanıcılarının etkisiyle hem de alternatif turizm çeşitliliği sayesinde giderek daha fazla kişi tarafından ziyaret edilen bir destinasyon haline gelmiştir.

Çalışma Tasarımı, Veri yönetimi ve Yöntem

Çalışma Alanı

Kaş, Akdeniz bölgesinin Teke kıyı ovaları alt yöresinde yer almaktadır. dari olarak Antalya il sınırları içerisinde bulunan Kaş ilçesi; doğusunda Seydikemer, kuzeyinde Elmalı, kuzeydoğusunda Finike ve doğusunda Demre ilçeleri ile çevrilidir. Bununla birlikte Kaş, Demre ile Eşen ovaları arasında yer alan kesimde kurulmuş bir liman yerleşmesidir. Kaş, ilk olarak kuzeydoğudaki tepelik bir alan aşıldıktan sonra ulaşılan Kasaba Ovası'nın güney kenarında kurulmuştur (Arınç, 2006). Akdeniz'in önemli liman yerleşimlerinden biri olan Kaş, tarih boyunca farklı medeniyetlerin etkisi altında kalmış ve farklı isimlerle anılmıştır. Günümüzde ise Antalya'nın en gözde turizm bölgelerinden biri olan Kaş ve çevresi, yalnızca deniz turizmiyle değil aynı zamanda tarihi ve kültürel değerlerin korunmasıyla da dikkat çekmektedir.

Bölgenin tektonik faaliyetler sonucu oluşan girintili ve çıkıntılı kıyıları, koyları ve karaya yakın küçük adaları içeren bir topoğrafya ortaya çıkmıştır (Arınç, 2006). Bu tektonik faaliyetler sonucunda Kaş ilçe sınırlarında çok sayıda koy meydana gelmiştir. Günümüzde bu koylar, en önemli turistik alanlar arasında yer almaktadır. Özellikle Kaş ile Kalkan arasında bulunan Kaputaş Plajı, turkuaz rengiyle dünyanın en güzel koylarından biri olarak kabul edilmektedir. Ayrıca Kekova'da bulunan antik kentin bu tektonik olaylar sonrası sular altında kalması, Kaş ilçe

gezilecek en popüler yerler” listesinde yer alan, 4 ve daha fazla kullanıcı yorumuna sahip alanlardır. Bu alanlar, doğal ve beşerî özelliklerine göre sınıflandırılmıştır.

Kaş'ta paylaşımlı konutların dağılışı ve mekânsal özelliklerini ortaya koyabilmek için ArcGIS Pro 3.3.0 yazılımı kullanılmıştır. AirDNA platformundan alınan konumsal veriler, mahalle sınırlarına göre sınıflandırılmıştır. Bu ilanların mekânsal ilişkilerini ortaya koyabilmek için şu analizler gerçekleştirilmiştir:

Yoğunluk Analizi (Kernel Density): Airbnb ilanlarının mekânsal yoğunluğunu belirlemek için mahalle düzeyindeki ilan yoğunlukları hesaplanmıştır. Airbnb ilanlarının konumsal verileri kullanılarak öngörülen yoğunluk hesaplamasında şu formül kullanılmıştır:

$$Density = \frac{1}{(radius)^2} \sum_{i=1}^n \left[\frac{3}{n} \cdot airbnb_i \left\{ \left(1 - \left(\frac{dist_i}{radius} \right)^2 \right)^2 \right\} \right]$$

for dist_i < radius

Bu formülde, Density (Yoğunluk) hesaplanan mahallenin yoğunluğunu ifade eder. (radius)² hesaplama alanının etkili olduğu uzaklığı belirtir ve bu mesafe dışında kalan alanlar yoğunluğa dahil etmez. $\sum_{i=1}^n i = 1, \dots, n$ ifadesi, giriş noktalarını temsil eder. Toplama işlemi, yalnızca (x, y) konumunun yarıçap mesafesi içindeyse noktaları kapsar. $airbnb_i$ i noktasının Airbnb alanı değeridir ve isteğe bağlı bir parametre olarak her noktanın ağırlığını ve önemini belirler. $dist_i$ i noktası ile (x, y) konumu arasındaki mesafeyi ifade eder. $\frac{3}{n}$ yoğunluğun normalize edilmesinde kullanılan sabit katsayıdır. $\left\{ \left(1 - \left(\frac{dist_i}{radius} \right)^2 \right)^2 \right\}$, kernel yoğunluk analiz formülüdür ve “uzaklık arttıkça ağırlık azalır” ilkesine dayanarak hesaplama yapar (Esri, 2024). Bu denklem, sınırları belirli bir alandaki Airbnb ilanlarının yoğunluğunu hesaplamak için kullanılmıştır. Quartic Kernel (parabolik fonksiyon) sayesinde, analiz edilen noktaya yakın olan Airbnb noktalarına daha yüksek ağırlık verilirken, uzak noktaların katkısı giderek azalır. Bu yöntem, yoğunluk analizinde daha gerçekçi bir mekânsal dağılım elde edilmesine yardımcı olur (O'Sullivan & Unwin, 2010).

Mekânsal Otokorelasyon yöntemi (Moran's I): Airbnb ilanlarının konumsal dağılışına ilişkin herhangi bir mekânsal korelasyonun olup olmadığını değerlendirmek için Mekânsal Otokorelasyon yöntemi (Moran's I) yöntemi kullanılmıştır. Morans I indeksi olarak da bilinen bu analiz, mekânsal dağılımın korelasyon düzeyini ortaya koyar (Kervankıran & Çuhadar, 2017). Ayrıca, Airbnb ilanlarının yerleştirilmiş heterojenlikleri keşfetmek için Mekânsal Otokorelasyonun Yerel Göstergelerini (LISA) analizi kullanılmıştır. LISA hesaplamalarında şu formül kullanılmıştır (Esri, 2024):

$$I_{Local} = \frac{(X_i - \bar{x})}{S^2} \sum_{j=1, j \neq i}^n W_{ij} (X_j - \bar{x})$$

Bu denklemde, I_{Local} i -inci noktadaki yerel Moran's I istatistiksel değerini ifade eder. Bu değer, ilgili noktadaki verilerin komşu noktalarla nasıl bir ilişki içinde olduğunu ölçer. X_i i -inci noktanın değeridir. Bu değer araştırma kapsamında kullanılan Airbnb ilanlarını temsil eder. X_j , tüm veri setinin aritmetik ortalamasını; S^2 , veri setinin varyans değerini ifade eder. W_{ij} i ve j noktaları arasındaki mekânsal ağırlık değerini gösterir. Burada, j noktası i noktasına ne kadar yakınsa, ağırlık değeri o kadar yüksek olur. Bu ağırlık değerleri 0 ile 1 arasında değişir ve iki

nokta arasındaki mesafe azaldıkça ağırlık değeri artar. Lokal Moran's I mekansal istatistik sonuçları pozitifse, bir bölgenin yüksek veya düşük değerler açısından kendisine benzer komşulara kümелendiğini gösterir. Negatif bir sonuç ise bölgenin, komşularından farklı bir değere sahip olduğunu ifade eder. Her bir birimin sahip olduğu değişken değeri ve bu değerin komşuları ile yakınlığı dikkate alarak mekânsal otokorelasyon, şu dört kategoriye ayrılır:

HH: Yüksek-Yüksek,

HL: Yüksek-Düşük,

LH: Düşük-Yüksek

LL: Düşük-Düşük

olarak sınıflandırılmaktadır (Kervankıran & Çuhadar, 2017).

Ağ (Network) Analizi: Kaş ilçe sınırları içinde en çok ziyaret edilen noktaların mekânsal erişilebilirliğinin tespit etmek için Ağ (Network) analizleri kullanılmıştır. Bu analizler, genel olarak en iyi yolu bulma, bir konumun etrafındaki hizmet alanlarını belirlemede yaygın olarak kullanılmaktadır (Esri 2024). Araştırma kapsamında, hizmet alanı analizlerinde en çok ziyaret edilen alanlara erişilebilirlik süresi dikkate alınmıştır. Bunun nedeni, en çok ziyaret edilen noktalar ile Airbnb konutlarının mekânsal dağılımını etkiliyor olmasıdır. Erişilebilirlik analizleri, ArcGIS StreetMap Premium veri tabanı kullanılarak gerçekleştirilmiştir. StreetMap Premium, ArcGIS Pro yazılımı için zenginleştirilmiş sokak verileri sağlayan bir veri tabanıdır. Bu veri tabanı, yüksek kaliteli ve çok ölçekli kartografik harita gösterimi; doğru coğrafi kodlama (toplu, ters ve etkileşimli arama); ve optimize edilmiş rota, sürüş talimatları ve ağ analizi sunmaktadır (Esri, 2024).

Araştırma kapsamında, hizmet alanı analizinde kullanılan veri seti ile Airbnb konaklama alanlarından, servis alanı olarak belirlenen tarihi yerler ve turizm destinasyonlarına sürüş mesafesi, bakımından erişebilme süreleri hesaplanmıştır. Hesaplamalarda 5,10,15, 20 ve 30 dakikalık sürüş mesafeleri dikkate alınmıştır. Erişilebilirlik analizinin ilk aşamasında en çok ziyaret edilen alanlar hedef alanlar olarak belirlenmiştir. Daha sonra bu alanlara erişilebilirliği tespit edebilmek için yol ağ veri seti kullanılmıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Araştırmada kullanılan veri setleri

Veri Seti	Kaynak	
Airbnb Veri Seri	AirDnA	https://www.airdna.co/
Kara Yolu	ArcGIS StreetMap Premium	https://www.esriuk.com/en-gb/arcgis/products/arcgis-streetmap-premium/overview
İlçe Sınırı	Harita Genel Komutanlığı	https://www.harita.gov.tr/urun/turkiye-mulki-idare-sinirlari/232
Mahalle Sınırları Tematik	Antalya Büyükşehir Belediyesi	https://kbs.antalya.bel.tr/
Altılık Haritalar	Esri Basemap	https://www.arcgis.com/home/group.html?id=702026e41f6641fb85da88efe79dc166#overview

Bulgular

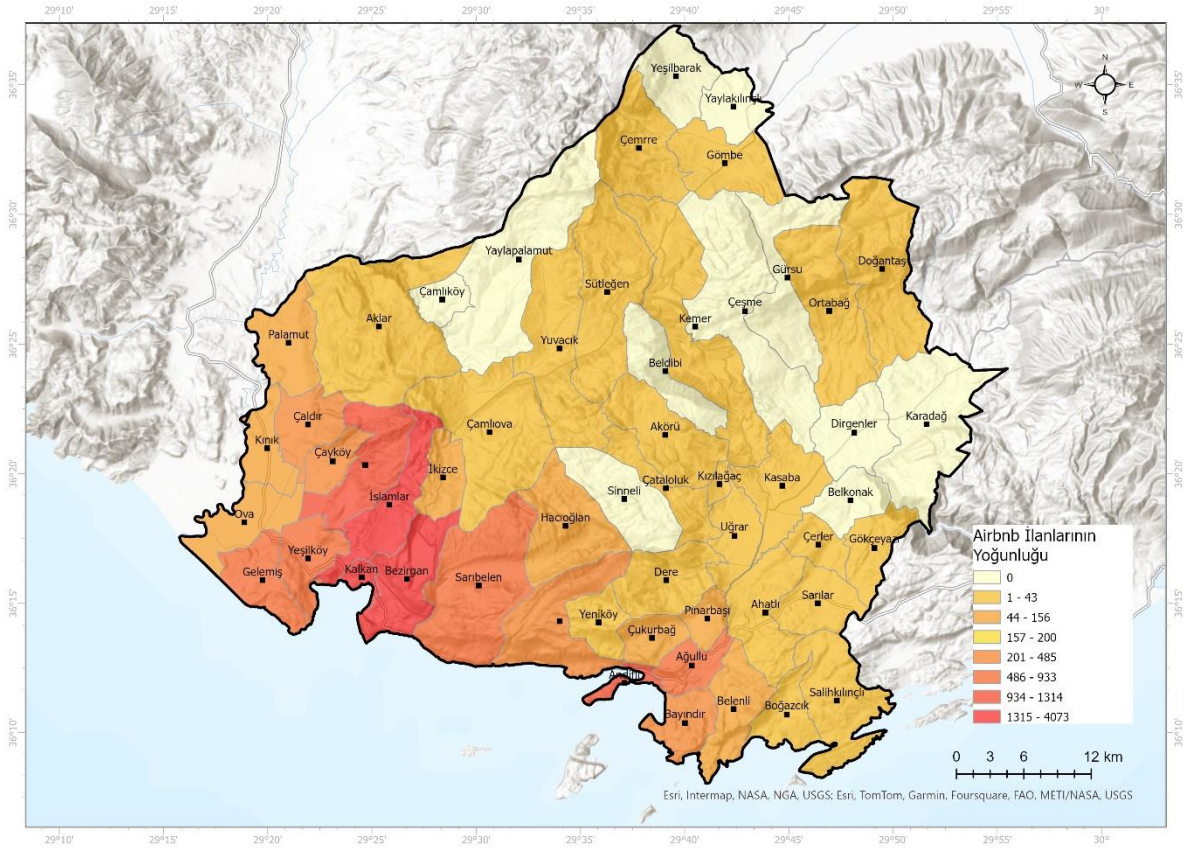
Airbnb konutların mekânsal dağılımı

Kaş'da Airbnb ilanlarının mahalle ve köylere göre dağılımına bakıldığında, sırayla Kalkan, Bezirgan, İslamlar, Üzümlü, Andifli, Gelemiş, Sarıbelen ve Yeşilköy, en fazla ilana sahip yerleşim birimleridir. Bu yerleşim birimleri,

Kaş ilçe sınırlarında bulunan Airbnb ilanlarının %82'sine sahiptir. Buna karşılık, Doğantaş, Belkonak, Sinneli, Dirgenler, Karadağ, Beldibi, Gürsu, Çamlıköy, Yaylapalamut, Çeşme, Yaylakılınçlı ve Yeşilbarak köyleri Airbnb ilanlarının olmadığı yerleşmelerdir. Bu durum, bu yerleşmelerin kıyıdan uzak ve dağlık yerleşmeler olmasından kaynaklanmaktadır (Şekil 2, Tablo 2).

Tablo 2. Kaş İlçesinde Airbnb İlanlarının Yerleşim Birimlerine göre dağılışı ve oranları

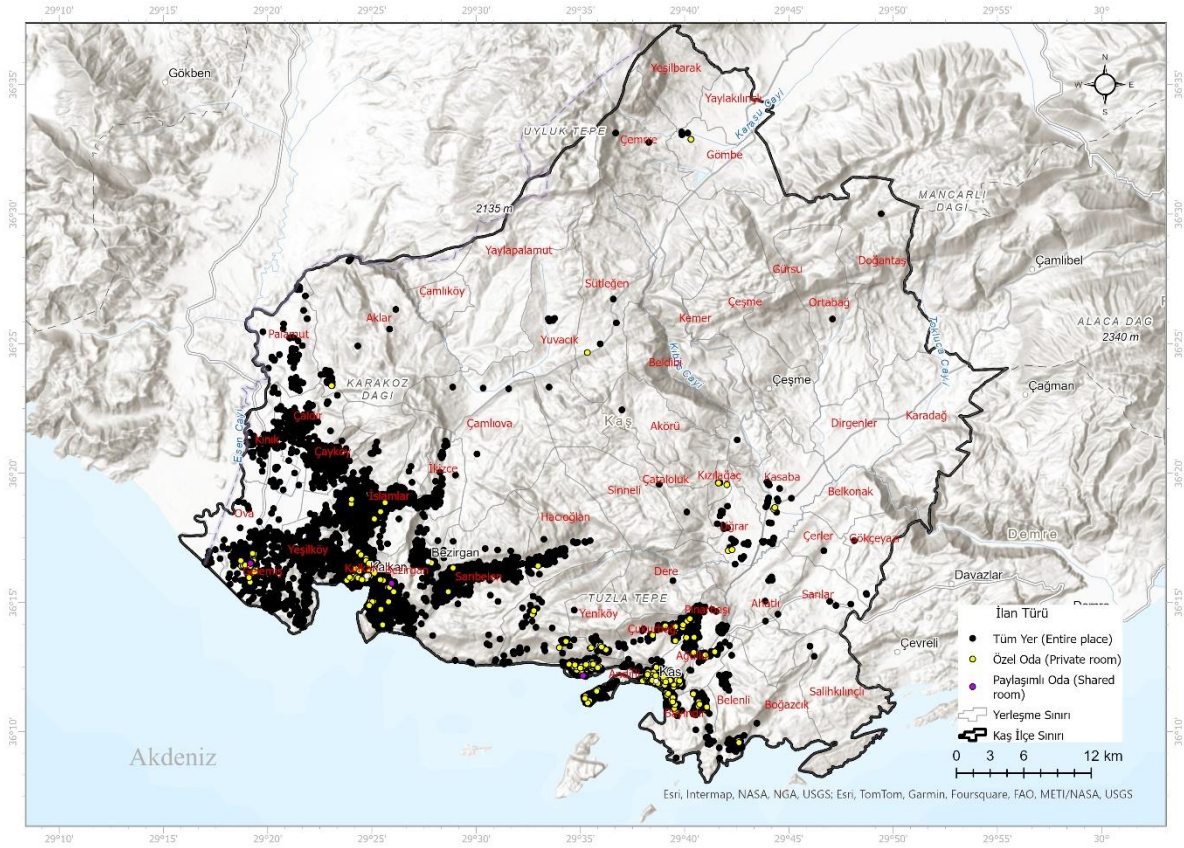
Adı	İlan Sayısı	İlçedeki Oranı	İlan Türü		Adı	İlan Sayısı	İlçedeki Oranı	İlan Türü	
			Tüm yer	Özel Oda				Tüm yer	Özel Oda
Kalkan	4073	22.3	4029	44	Sarılar	4	-	4	
Bezirgan	2975	16.3	2962	13	Kızılağaç	4	-	1	3
İslamlar	2729	15.0	2722	7	Çamlıova	4	-	4	
Üzümlü	1314	7.2	1311	3	Sütleğen	4	-	3	1
Andifli	1209	6.6	1110	99	Gömbe	4	-	3	1
Gelemiş	933	5.1	905	28	Gökçeyazı	3	-	3	-
Sarıbelen	891	4.9	889	2	Salihkılınçlı	2	-	2	-
Yeşilköy	824	4.5	824	-	Çataloluk	2	-	2	-
Ağullu	633	3.5	589	44	Akörü	2	-	2	-
Gökçeöre							-		-
n	485	2.7	435	50	Çemre	2		2	
Çayköy	421	2.3	401	20	Boğazcık	1	-	1	-
Bayındır	345	1.9	345	-	Dere	1	-	1	-
Çaldır	261	1.4	261	-	Çerler	1	-	1	-
Çukurbağ	156	0.9	149	7	Ortabağ	1	-	1	-
Pınarbaşı	131	0.7	128	3	Kemer	1	-	1	-
Hacıoğlu	125	0.7	124	1	Doğantaş	1	-	1	-
Kınık	122	0.7	122	-	Belkonak	-	-	0	-
Belenli	107	0.6	105	2	Sinneli	-	-	0	-
İkizce	102	0.6	102	-	Dirgenler	-	-	0	-
Palamut	101	0.6	101	-	Karadağ	-	-	0	-
Ova	99	0.5	99	-	Beldibi	-	-	0	-
Aklar	43	0.2	42	1	Gürsu	-	-	0	-
Yeniköy	34	0.2	30	4	Çamlıköy	-	-	0	-
					Yaylapalamu	-	-		-
Uğrar	33	0.2	31	2	t			0	
Kasaba	29	0.2	27	2	Çeşme	-	-	0	-
Ahatlı	12	0.1	12	-	Yaylakılınçlı	-	-	0	-
Yuvacık	7	-	7	-	Yeşilbarak	-	-	0	-



Şekil 2. Kaş İlçesinde Airbnb ilanlarının mahalle ve köylere göre yoğunlukları

Araştırma kapsamında, Airbnb ilanlarının en yüksek olduğu alanlar, ilçe merkezine 25 km uzaklıkta Kalkan ve yakın çevresinde bulunan yerleşmelerdir (Şekil 2-3). Özellikle Bezirgân ve Islamlar, son dönemlerde en popüler konaklama alanları haline gelmiştir. Bu nedenle, Kalkan ve çevresi turizm konaklama potansiyeli en yüksek alanlar olarak değerlendirilmektedir. Ancak Kalkan'ın bulunduğu alanın yerleşmeye uygunluğu topografik koşullar nedeniyle sınırlıdır. Kalkan, Kaş ve Ölüdeniz arasındaki kıyı kesiminde, Beydağ dizilerinin ilk sıralarını meydana getiren yüksek kütleler kıyıya paralel bir biçimde uzanır (Erel vd., 1993). Deniz kıyısından içerilere ilerledikçe hızla artan yükseklik ve sert kayalık topoğrafya nedeniyle yerleşmeler sınırlanmıştır (Karabağ, 2018). Bu alanın gerisinde bulunan polyeler üzerinde bulunan Bezirgan, Islamlar, Yeniköy, İkizce, Sarıbelen (Erel et al., 2014) kırsal yerleşmeleri, bölgede turizmin gelişmesiyle hızla büyümüş ve günümüzde en çok konaklama tesisinin bulunduğu alanlara dönüşmüştür.

Kaş ilçesindeki Airbnb ilan türüne bakıldığında, ilanların neredeyse tamamının “tüm yer” (entire place) olarak kiralandığı görülmektedir (Tablo 2). Tüm yer olarak kiralandan konutların oranı %98,15 iken, özel oda ve paylaşımlı oda ilan sayısı sadece %1,85'tir. İlçe genelinde tüm yerin kiralandığı ilan bakımından en yoğun alanlar Kalkan (%22,3), Bezirgan (%16,3), Islamlar (%15), Üzümlü (7.2), Andifli (%6.6), Gelemiş (% 5.1), Sarıbelen (4.9) ve Yeşilköy (% 4.5)'dür. İlçe genelinde özel oda ilanı yok denecek kadar azdır (Şekil 3).

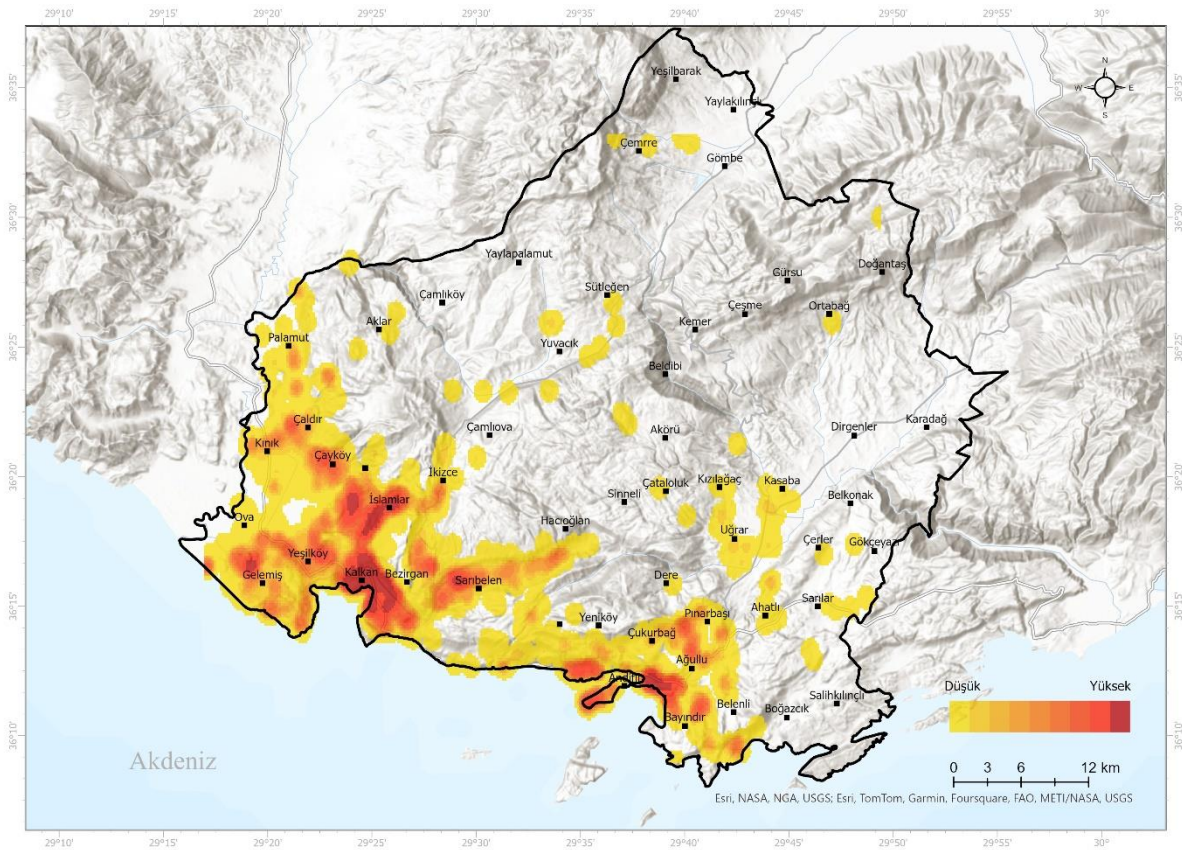


Şekil 3. Kaş'ta Airbnb ilanlarının mekânsal dağılımı

Araştırma alanında, “tüm yer” (entire place) kiralama modeli, konut dokusuyla yakından ilişkilidir. Bu kapsamda, özellikle eski yerleşim birimleri olan Andifli (Kaş merkez) ve Kalkan kent merkezleri, büyük oranda tescilli yapıların bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda, çok katlı yapı yapımına izin verilmemesinden kaynaklı olarak kent dokusu genellikle iki katlı müstakil konutlardan oluşmaktadır. Kent merkezinden çeperlere doğru ilerledikçe, daha çok 1980’den sonra gelişen, turizm işlevli yeni doku ortaya çıkmıştır (Karabağ, 2018). 1980 yılında çıkarılan, yabancılara mülk satışına izin veren yasal düzenlemelerle özellikle Kalkan’da, yabancılara (çoğunlukla İngilizler) konut satışının önü açılmıştır (Keskinok et al., 2005). Bu durum, kent çeperinde yeni villa tipi konut sitelerinin yaygınlaşmasına neden olmuştur. Yabancılara konut satışıyla başlayan süreç, sonrasında turizm amaçlı konaklama işletmelerine alternatif olarak yaygınlaşan villa tipi konaklamalarla devam etmiştir. Türkiye’de ve dünyada bu tip konaklamalar; “tatil villası”, “self catering rentals”, “holiday homes”, “holiday lets”, “cottage holiday” gibi isimlerle anılmaktadır (Ayaz & Türker, 2021). Özellikle Covid-19 pandemisi sonrasında, otel, pansiyon ve tatil köyü gibi konaklama türlerine olan ilgi azalırken, villa tipi konaklamalar daha popüler hale gelmiştir. Bu durum, Kaş ilçesinde Bezirgân ve İslamlar gibi kırsal yerleşmelerin hızla büyümesine neden olmuştur. Sosyal medya kullanımının yaygınlaşması, 5 yıldızlı otel konseptine sahip villa turizm reklamları, muhafazakâr ailelere uygun yüksek duvarlarla çevrili korunaklı villalar vb. seçeneklerin çoğalmasıyla Kaş ilçesi popüler bir turizm destinasyonu haline gelmiştir.

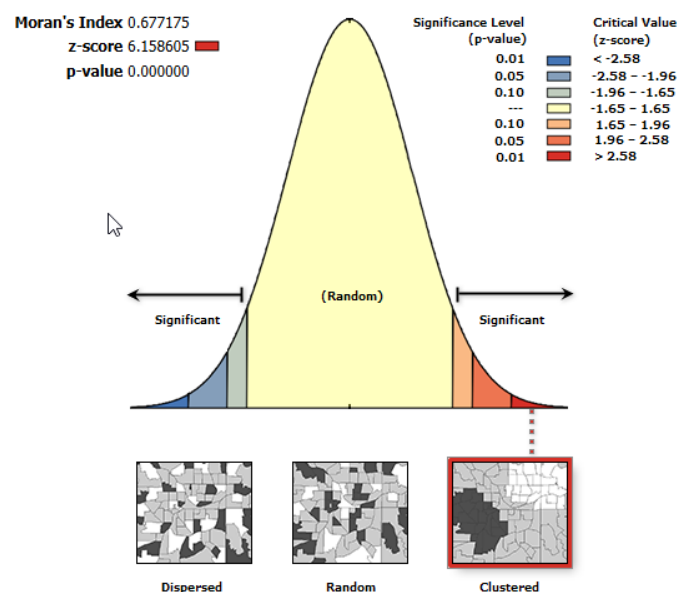
Kaş ilçesinde, Airbnb ilanlarının hangi alanlarda yoğunlaştığını gösterebilmek için konumsal yoğunluk analizlerinden Kernel yoğunluk analizi (çekirdek yoğunluk) kullanılmıştır. Kernel yoğunluk tahmini yöntemi, turizm araştırmalarında Airbnb ilan verilerinin kümelendiği coğrafi konumları belirlemek için sıklıkla kullanılan bir yöntemdir (Adamiak et al., 2019; Gutiérrez et al., 2017; Rabiei-Dastjerdi et al., 2022). Kernel yoğunluk analiz sonuçlarına göre, Kaş ilçesinde km²’ye en fazla Airbnb ilanının bulunduğu alanlar Kalkan, Andifli, Gelemiş, Yeşilköy

ve İslamlardır. Araştırma alanında, Airbnb ilanları kıyıdan iç kesimlere doğru gidildikçe azaldığı görülmektedir (Şekil 4).



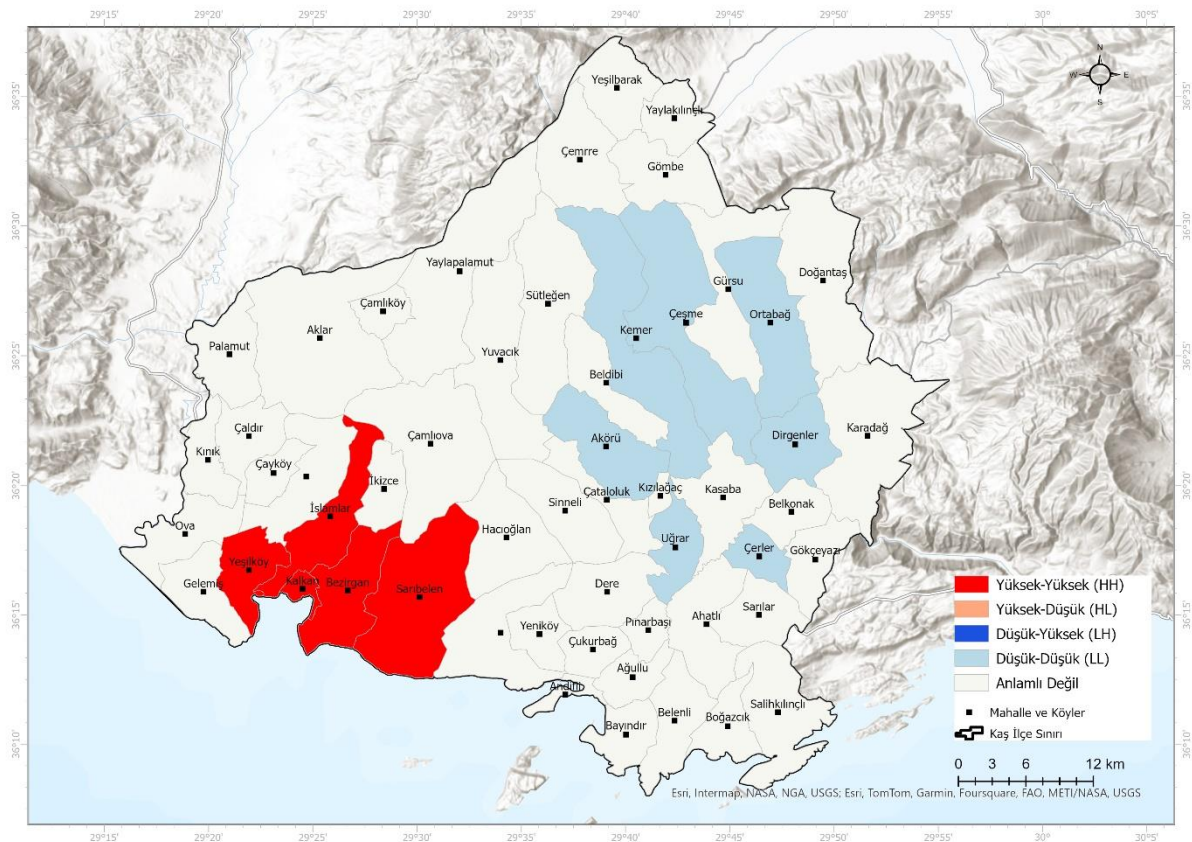
Şekil 4. Kaş ilçesinde Airbnb ilanlarının yoğunlaştığı alanlar

Airbnb ilanlarının, mekânsal ortokorelasyon analizlerinden elde edilen sonuçlar, Kaş ilçesinde ilanlarının dağılımının mekânsal olarak kümelenme istatistiğinin pozitif olduğunu göstermektedir (pozitif Moran Endeksi 0.677175 ve p değeri = 0,00000). Moran's I istatistiği ve p- değerinden de anlaşılacağı üzere, benzer değerlerin mekânsal dağılımı anlamlıdır (Şekil 5).



Şekil 5. Küresel Moran I tabanlı Uzamsal Otokorelasyon analizinden elde edilen sonuçlar

Mekansal Otokorelasyonun Yerel Göstergeleri (LISA) analizi, çalışma alanında istatistiksel olarak anlamlı ($p = 0,00$) daha yüksek ilan (sıcak noktalar) ve daha düşük ilan (soğuk noktalar) kümelerini göstermektedir (Kaya et al., 2016). LISA analizlerinde benzer sayıda ilana sahip mahalleler “yüksek-yüksek” (High-High Cluster) kümelenme göstermektedir. Buna karşılık çevresiyle birlikte düşük ilana sahip alanlar “düşük-düşük” (Low-Low Cluster) kümelenme göstermektedir. Araştırma alanında, Kalkan ve çevresinde bulunan beş yerleşim birimi, “yüksek-yüksek” (High-High Cluster) kümelenme eğilimi göstermektedir. Buna karşılık araştırma sahasının kuzeydoğusunda bulunan kırsal yerleşmeler, “düşük-düşük” (Low-Low Cluster) kümelenme göstermektedir. Kalkan ve çevresindeki alanlar, daha önce de bahsedildiği gibi son dönemlerde artan yapılaşma ve değişen konaklama talepleri nedeniyle çevresindeki kırsal yerleşmelerin turizm amaçlı kullanıma açmasına neden olmuştur. Buna karşılık kıyıda uzaklaştıkça Airbnb ilanlarının sayısının azaldığı istatistiksel olarak ortaya konmuştur.



Şekil 6. Kaş ilçesinde Airbnb ilanlarının mekânsal Mekansal Otokorelasyon analizi (güven %95)

Airbnblerin Dağılışımda etkili olan faktörler

Kaş ilçesinde Airbnb ilanlarının dağılışını etkileyen unsular, sosyal, ekonomik ve mekânsal özelliklere bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Kaş'taki Airbnb konutlarının dağılımı daha çok doğal güzelliklerin bulunduğu alanlara yakınlık ile ilişkilidir. İlçenin topografik ve turistik özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, Airbnb ilanlarının dağılışı genel olarak şu şekilde özetlenebilir:

1. Turistik Merkezlere Yakınlık: Araştırma kapsamında, Kaş ilçesinde bulunan turistik cazibe merkezleri Google “Kaş ilçesi Gezilecek Yerler” şeklinde yapılan bir arama ile filtrelenmiştir. Bu kapsamda en çok ziyaret edilen alanlar, aynı zamanda en çok kullanıcı yorumu almıştır (Tablo 3).

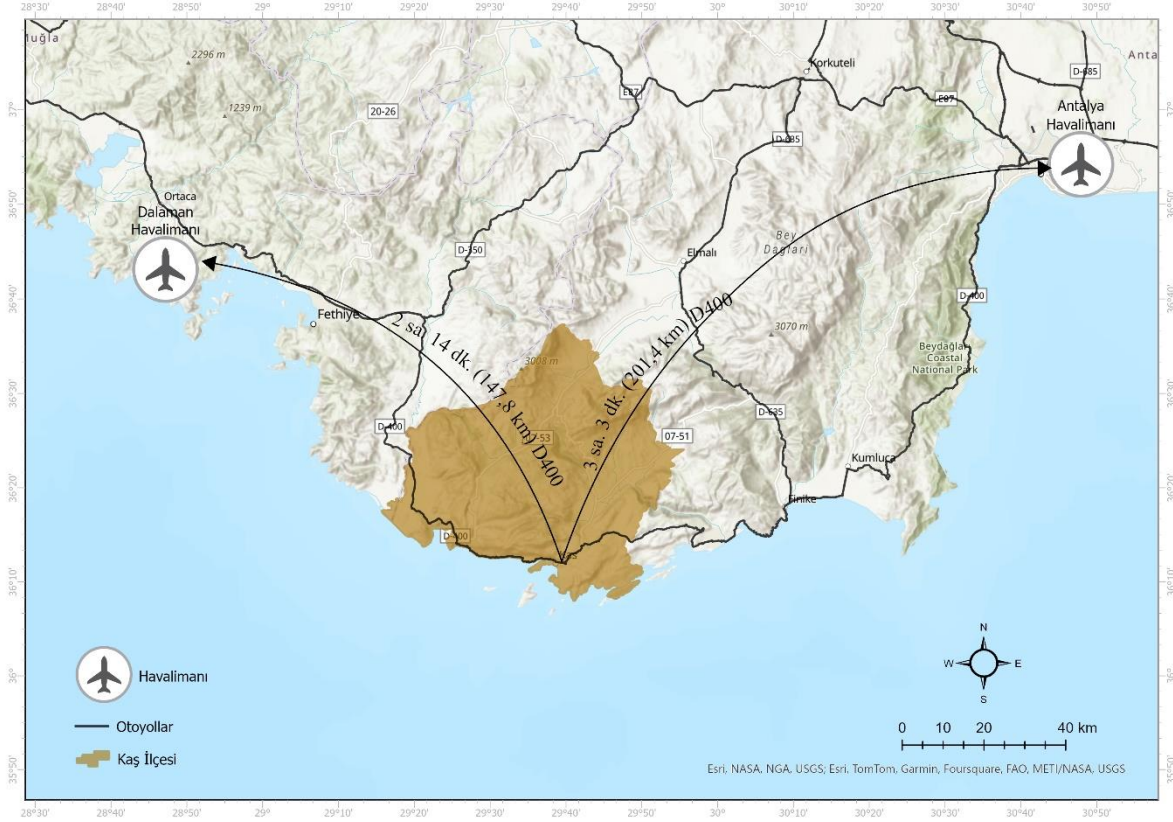
Tablo 3. Kaş İlçesinde En Çok ziyaret edilen ve kullanıcılar tarafından en fazla puanlanan alanlar

Türü	Adı	Kullanıcı Yorumları
Plajlar ve Koylar:	Patara Plajı	4.4
	Kaputaj Plajı	4.6
	Akçagerme Plajı	4.7
	Büyükçakıl Plajı	4.2
	Seyrek Çakıl Plajı	4.5
	Kalkan Halk Plajı	4.3
	İnceboğaz Plajı	4.1
	Hidayetin Koyu	4.1
	İnönü Koyu	4.6
	Kaş Belediyesi Halk Plajı	4.6
Tarihi Yerler	Kekova Adası	4.7
	Antiphellos Antik Kenti Tiyatrosu	4.7
	Patara Antik kenti	4.6
	St. Nicholas Kilisesi	4.6
	Xanthos Antik Kenti	4.4
	Myra Antik Kenti	4.7
Kent Merkezleri	Aslanlı Lahit	4.4
	Kaş Merkez	4.6

Kaynak: Google kullanıcı yorumları

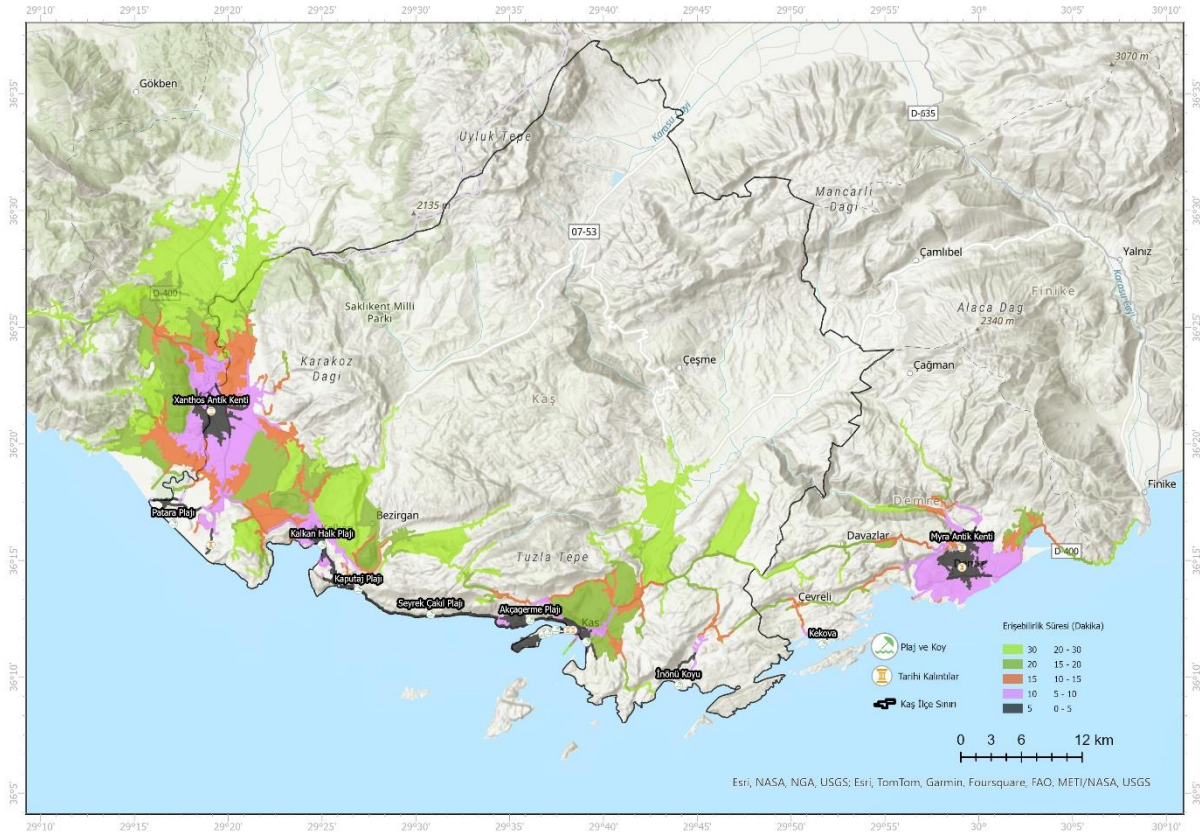
2. Şehir Merkezine Yakınlık: Kaş ilçesinde Airbnb ilanlarının dağılışına bakıldığında, (Harita 2-3) ilçe merkezi olan Andifli mahallesi ve Kalkan ile çevresinde ilan sayısının arttığı, buna karşılık bu alanlardan uzaklaştıkça Airbnb ilan sayısı azaldığı görülmektedir. Bu bağlamda, kent merkezinden uzaklaştıkça Airbnb ilanlarının sayısının azaldığı sonucuna varılabilir.

3. Ulaşım Altyapısı: Kaş ilçesinde Airbnb ilanlarının dağılışı etkileyen bir diğer unsur, ulaşım ağının gelişimi ile yakından ilgilidir. Kaş ilçesine hava, kara ve deniz yoluyla ulaşmak mümkündür. Hava yolu ile ulaşım, Muğla'nın Dalaman ilçesinde bulunan Dalaman Havalimanı ve Antalya kent merkezinde bulunan Antalya Havalimanıyla sağlanmaktadır. Ancak bölgeye karayolu ile ulaşım oldukça sınırlıdır. Bu durumun temel nedeni, Kaş ilçesinin dağlık bir topografyada yer almasıdır. Coğrafi koşullar nedeniyle kıyıya paralel uzanan Finike, Demre, Kaş ve Fethiye karayolu, bölgede Airbnb ilanlarının dağılışı ile paralellik göstermektedir. Ayrıca, bölgede bulunan çok sayıda turistik destinasyona bu karayolu ağı kullanılarak erişilmektedir (Şekil 7).



Şekil 7. Kaş ilçesi Ulaşım Durumu

1. Turistik Merkezlere Erişebilirlik: Kaş ilçesinde en fazla turist çeken alanlara erişilebilirlik ile Airbnb ilanlarının dağılışı arasında doğrusal bir ilişki bulunmaktadır. Erişilebilirlik, oldukça geniş bir anlama sahip kavramdır. Bu araştırmada, turistik, tarihi ve kültürel alanlara sürüş mesafesi analizi gerçekleştirilmiştir. Erişilebilirlik mesafesi, karayolu ile 5, 10, 15, 20 ve 30 dakikada ulaşılabilen alanlar olarak belirlenmiştir (Şekil 8). ArcGIS StreetMap Premium veri tabanı kullanılarak, erişilebilir noktalar tespit edilmiştir. Analiz sonucunda, Kaş ilçesinde Airbnb ilanlarının yoğunlaştığı alanların, erişilebilirliğin yüksek olduğu alanlarla örtüştüğü tespit edilmiştir. Özellikle, araştırma alanının batısında bulunan Kalkan ve çevresi ile Andifli (Kaş merkez), erişilebilirliğin yüksek olduğu alanlardır. Plajlar ve koylar ile tarihi alanların erişilebilirliğine bakıldığında ise, batıda Xanthos Antik kenti ile doğuda Myra antik kenti, erişilebilirliğin en yüksek olduğu alanlar olarak öne çıkmaktadır. Buna karşılık, koylar ve plajlara ulaşım oldukça sınırlıdır. Bu alanlara erişilebilirlik düşük olmakla birlikte, kıyıda bulunan Kaş ve Fethiye karayolu ile erişim mümkündür.



Şekil 8. Kaş ilçesinde Airbnb ilanlarının dağılımını etkileyen tarihi ve turistik alanlara erişebilirlik

Sonuç ve Tartışma

Bu çalışma, Kaş ilçesindeki Airbnb ilanlarının yoğunluğu ve mekânsal dağılımını analiz etmektedir. Airbnb, bir paylaşımlı konut kiralama platformu olarak 2007 yılında kullanıma açılmış ve kısa sürede tüm dünyada yaygınlaşmıştır. Platform, özellikle çok sayıda ziyaretçi çeken bölgelerde alternatif bir konaklama hizmeti olarak yaygınlaşmıştır. Özellikle büyükşehirler ve turistik merkezlerde Airbnb ilanlarının toplam konaklama içindeki kullanım oranları her geçen gün artmaktadır. Yabancı turistler tarafından öncelikli olarak tercih edilen bir konaklama türü haline gelen Airbnb, farklı seçenekleri ile yerli ve yabancı turistler tarafından sıkça kullanılmaya başlamıştır. Ayrıca klasik turizm otellerinin her geçen gün artan fiyatları nedeniyle yerli turistlerin tercih ettiği bir kiralama yöntemi haline gelmiştir.

Yapılan analizler sonucunda, Kaş ilçesinde Airbnb ilanlarının en yoğun olduğu alanlar Kalkan, Bezirgân, İslamlar, Üzümlü, Andifli, Gelemiş, Sarıbelen ve Yeşilköy'dür. Bu mahalleler, Airbnb ilanlarının yaklaşık % 82'ne sahiptir. Bu durumun ana nedeni, kent merkezlerine yakınlık, önemli turizm alanlarına erişebilirlik ve ulaşım sistemlerinin gelişimi ile yakından ilgilidir. Araştırma bulguları, Adamiak et al. (2019) ve Zoğal and Emekli (2024) tarafından yapılan Airbnb ilanlarının mekânsal analizine dair çalışmalarla benzerlik göstermektedir.

Araştırma alanında Airbnb ilanlarının dağılımını etkileyen temel faktör denize ve kent merkezine yakınlıktır. Önemli koy ve plajlar ile tarihi kalıntılar Airbnb konutlarının dağılımında belirleyici olmuştur. Özellikle Kaş (Andifli) ve Kalkan (Bezirgan ve İslamlar) mahallelerinde Airbnb ilanlarının fazla olmasının nedeni, deniz kıyısı ve kent merkezinde bulunan eğlence mekanlarına yakınlıktır. Bu durum, Xu et al. (2020) araştırma sonuçları ile de benzerlik

göstermektedir. Özellikle Kalkan ve Kaş kent merkezinde gece hayatı ve eğlence mekânlarının varlığı, Airbnb konutlarının dağılışını etkilemektedir.

Araştırma kapsamında Airbnblerin mekânsal kümelenme analizleri, anlamlı bir kümelenme eğilimi göstermektedir. Mekânsal Otokorelasyon analiz sonuçlarına göre, Kalkan ve çevresinde yüksek düzeyde bir kümelenme eğilimi görülürken, iç kesimlerde Airbnb ilanların sayısında ciddi azalma tespit edilmiştir. Kalkan ve çevresinin topografik olarak yerleşmeye daha uygun olması, Bezirgân ve İslamlar gibi kırsal yerleşmelerin turizm amaçlı özel villalarla dönüştürülmesine neden olmuştur.

Airbnb konutlarının mekânsal dağılımını etkileyen bir diğer önemli unsur ulaşım altyapısının gelişmişliğidir. Bölgeye kara yolu ile ulaşımın sınırlı olması ve hava yolu ulaşımının ise çevre illerde bulunan havalimanı ile sağlanması, kitle turizm konaklamanın gelişimini sınırlamıştır. Bunun yanı sıra, otel konseptinin bölgede yetersiz olması, turizm konaklama arzının Airbnb konutlarıyla karşılanmasına sebep olmuştur. Bu durum, bölgede alternatif konakla seçeneklerinin gelişimini desteklemiştir.

Sonuç olarak, 1980’li yıllara kadar daha çok kırsal karakteri ile ön planda olan Kaş, turizmin gelişmesiyle birlikte, yabancı turistlerin ikincil konut satın alıp yerleştiği alternatif turizm destinasyonlarından biri haline dönüşmüştür. Günümüzde ise, kitle turizm konaklamasına alternatif olarak villa konaklamanın en önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir. Kaş, sunduğu alternatif turizm olanakları sayesinde, her geçen gün daha fazla yerli ve yabancı turist tarafından ziyaret edilen bir destinasyon haline gelmiştir.

KAYNAKÇA

- Adamiak, C., Szyda, B., Dubownik, A., & García-Álvarez, D. (2019). Airbnb offer in Spain—Spatial analysis of the pattern and determinants of its distribution. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 8(3), 155. <https://doi.org/10.3390/ijgi8030155>
- Adiguzel, F., Bozdogan Sert, E., Dinc, Y., Cetin, M., Gungor, S., Yuka, P., Sertkaya Dogan, O., Kaya, E., Karakaya, K., & Vural, E. (2022). Determining the relationships between climatic elements and thermal comfort and tourism activities using the tourism climate index for urban planning: a case study of Izmir Province. *Theoretical and Applied Climatology*, 147(3-4), 1105-1120. <https://doi.org/10.1007/s00704-021-03874-9>
- AirDnA. (2024). Retrieved 27.09 from <https://www.airdna.co/>.
- Akıncı, Z., & Kasalak, M. A. (2016). Sürdürülebilir turizm yönetimi açısından özel ilgi turizminin yeri ve önemi [The place and importance of special interest tourism in terms of sustainable tourism management]. *Çatalhöyük Uluslararası Turizm ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*(1), 161-182. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/cutsad/issue/61052/906514>
- Akış, S. (1999). Sürdürülebilir turizm ve Türkiye. *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 10(1), 36-46. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/atad/issue/53224/706669>
- Arınç, K. (2006). *Türkiye’nin Coğrafi Bölgeleri*. Cilt, Kıyı Bölgeleri, Mega Ofset Mat. Erzurum.

- Arslan Ayazlar, R. (2018). Sharing economy and its reflections to tourism industry. *Gaziantep University Journal of Social Sciences*, 17(3), 1185-1202. <https://doi.org/10.21547/jss.376826>
- Ayaz, N., & Türker, A. (2021). Villa tipi konaklama ünitelerinin nitelikleri: Seyahat acentaları web siteleri üzerinden bir değerlendirme. *Journal of Travel and Tourism Research*, 18(18), 159-178. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ttr/issue/63499/878936>
- Ayhan, G., Çağlıyan, Ayşe. (2019). Geographical Analysis of summer houses by the lake hazar in terms of their location of construction (Province of Elazığ-Turkey). *Geo Journal of Tourism and Geosites*, 25(2), 648-663.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2018, 2018). *The Sharing Economy and Housing Affordability*.
- Baum, J. A., & Haveman, H. A. (1997). Love thy neighbor? Differentiation and agglomeration in the Manhattan hotel industry, 1898-1990. *Administrative Science Quarterly*, 304-338. <https://doi.org/10.2307/2393922>
- Benítez-Aurioles, B. (2017). The role of distance in the peer-to-peer market for tourist accommodation. *Tourism Economics*, 24(3), 237-250. <https://doi.org/10.1177/1354816617726211>
- Del Romero Renau, L. (2018). Touristification, sharing economies and the new geography of urban conflicts. *Urban Science*, 2(4), 104. <https://doi.org/10.3390/urbansci2040104>
- Demir, E., & Emekli, G. (2021). Is Airbnb no longer a sharing economy platform? Evidence from Europe's top 10 Airbnb destinations. *Anatolia*, 32(3), 470-488. <https://doi.org/10.1080/13032917.2021.1890626>
- Doğanay, H., & Zaman, S. (2019). *Türkiye Turizm Coğrafyası* (Vol. 3). Pegem Akademi.
- Dudás, G., Vida, G., Kovalcsik, T., & Boros, L. (2017). A socio-economic analysis of Airbnb in New York City. *Regional Statistics*, 7(1), 135-151. <https://doi.org/10.15196/rs07108>
- Eckhardt, G. M., Houston, M. B., Jiang, B., Lamberton, C., Rindfleisch, A., & Zervas, G. (2019). Marketing in the Sharing Economy. *Journal of Marketing*, 83(5), 5-27. <https://doi.org/10.1177/0022242919861929>
- Egan, D. J., & Nield, K. (2000). Towards a theory of intraurban hotel location. *Urban studies*, 37(3), 611-621.
- Erel, T., Gümüş, E., & Üçüncü, O. (2014). Kalkan ve çevresinde (Antalya ili) ekonomik yapıdaki değişimler ve turizm olgusu [Changes in economic structure and tourism in Kalkan and surroundings (Antalya Province)]. *Türk Coğrafya Dergisi*, 0(28), 123-142. <https://doi.org/10.17211/tcd.66985>
- Esri. (2024). Retrieved 27.09 from <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/tool-reference/spatial-analyst/kernel-density.htm#:~:text=If%20Densities%20is%20chosen%2C%20the,is%20Count%20%3D%20Density%20%C3%97%20Area.>
- Eugenio-Martin, J. L., Cazorla-Artiles, J. M., & González-Martel, C. (2019). On the determinants of Airbnb location and its spatial distribution. *Tourism Economics*, 25(8), 1224-1244. <https://doi.org/10.1177/1354816618825415>
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>

- Hall, C. M., & Page, S. J. (2014). *The Geography of Tourism and Recreation: Environment, Place And Space*. Routledge.
- Hall, C. M., Prayag, G., Safonov, A., Coles, T., Gössling, S., & Naderi Koupaei, S. (2022). Airbnb and the sharing economy. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3057-3067. <https://doi.org/10.1080/13683500.2022.2122418>
- Harvey, D. (1989). *The Condition of Postmodernity: An Enquiry into The Origins of Cultural Change*. Cambridge and Oxford: Blackwell.
- Kalnins, A., & Chung, W. (2004). Resource-seeking agglomeration: a study of market entry in the lodging industry. *Strategic Management Journal*, 25(7), 689-699. <https://doi.org/10.1002/smj.403>
- Karabağ, K. (2018). Özgün bir yerleşim olarak kalkan'ın tarihi ve mimari nitelikleri. *Megaron*, 13(2). <https://doi.org/10.5505/MEGARON.2017.27147>
- Kaya, Ö., Toroğlu, E., & Adıgüzel, F. (2016). 2011 Genel seçimlerinde partilerin aldığı oy oranlarının ilçeler ölçeğinde mekânsal analizi [The spatial analysis of the parties voting rate on the district scale at the general election In 2011]. *Coğrafya Dergisi*, 0(31), 1-13. <https://dergipark.org.tr/en/pub/iucografya/issue/25076/264660>
- Kervakıran, İ., & Çuhadar, M. (2016). Türkiye'de yabancı turist dağılımının mekansal kümelenme analizi. *Journal of Recreation and Tourism Research*, 3(3), 53-64.
- Kervankıran, İ., & Çuhadar, M. (2017). Türkiye’de iç turizmin gelişimi ve mekânsal istatistik yöntemlerle analizi. *Turizm Akademik Dergisi*, 4(2), 1-18.
- Keskinok, H. Ç., Şahin Güçhan, N., & N, Ö. (2005). Kalkan’ın gelişme ve koruma sorunları: tehditler, olanaklar ve çözüm önerileri. *Planlama*, 87.
- Ki, D., & Lee, S. (2019). Spatial distribution and location characteristics of Airbnb in Seoul, Korea. *Sustainability*, 11(15), 4108. <https://doi.org/10.3390/su11154108>
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, (2023). Retrieved 21.09.2024 from <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201131/-istatistikleri.html>
- Mayer, S. (2024). Airbnb statistics and host insight. Retrieved 26.09.2024 from <https://www.thezebra.com/resources/home/airbnb-statistics/>
- Nelson, V. (2021). *An Introduction to The Geography of Tourism*. Rowman & Littlefield.
- O'Sullivan, D., & Unwin, D. J. (2010). Geographic information analysis. <https://doi.org/10.1002/9780470549094>
- O’ Regan, M., & Choe, J. (2017). Airbnb and cultural capitalism: enclosure and control within the sharing economy. *Anatolia*, 28(2), 163-172. <https://doi.org/10.1080/13032917.2017.1283634>
- Ojeda, A. B., & Kieffer, M. (2020). Touristification. Empty concept or element of analysis in tourism geography? *Geoforum*, 115, 143-145. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.06.021>
- Özdemir, G., & Çelebi, D. (2018). Paylaşım ekonomisi: Airbnb Örneği. *ISGUC The Journal of Industrial Relations and Human Resources*, 25-38. <https://doi.org/10.4026/iscguc.431016>
- Özgüç, N. (2007). *Turizm Coğrafyası*. İstanbul: Çantay Kitabevi.

- Parente, R. C., Geleilate, J.-M. G., & Rong, K. (2018). The sharing economy globalization phenomenon: a research agenda. *Journal of International Management*, 24(1), 52-64. <https://doi.org/10.1016/j.intman.2017.10.001>
- Rabiei-Dastjerdi, H., McArdle, G., & Hynes, W. (2022). Which came first, the gentrification or the Airbnb? Identifying spatial patterns of neighbourhood change using Airbnb data. *Habitat International*, 125, 102582. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102582>
- Rauch, D. E., & Schleicher, D. (2015). Like Uber, but for local government law: the future of local regulation of the sharing economy. *Ohio St. LJ*, 76, 901.
- Schoenbaum, N. (2016). Gender and the sharing economy. *Fordham Urb. LJ*, 43, 1023.
- Shoval, N. (2006). The geography of hotels in cities: An empirical validation of a forgotten model. *Tourism Geographies*, 8(1), 56-75. <https://doi.org/10.1080/14616680500392499>
- Sun, S., Wang, X., & Hu, M. (2022). Spatial distribution of Airbnb and its influencing factors: A case study of Suzhou, China. *Applied Geography*, 139, 102641. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2022.102641>
- Toffler, A. (2021). *Future Shock*. Random House.
- Urry, J. (2007). *Mekanları Tüketmek*. Ayrıntı Yayınları.
- Urtasun, A., & Gutiérrez, I. (2006). Hotel location in tourism cities. *Annals of Tourism Research*, 33(2), 382-402. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2005.12.008>
- Xu, F., Hu, M., La, L., Wang, J., & Huang, C. (2020). The influence of neighbourhood environment on Airbnb: a geographically weighed regression analysis. *Tourism Geographies*, 22(1), 192-209. <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1586987>
- Yang, Y., Wong, K. K. F., & Wang, T. (2012). How do hotels choose their location? Evidence from hotels in Beijing. *International Journal of Hospitality Management*, 31(3), 675-685. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2011.09.003>
- Zhang, Z., & Chen, R. J. C. (2019). Assessing Airbnb logistics in cities: Geographic Information System and Convenience Theory. *Sustainability*, 11(9), 2462. <https://doi.org/10.3390/su11092462>
- Zhou, X. (2023). The sharing economy increases social network activity and thus the ability to realize traffic. *Advances in Economics, Management and Political Sciences*, 61(1), 87-95. <https://doi.org/10.54254/2754-1169/61/20231042>
- Zoğal, V., & Emekli, G. (2024). Muğla'da Airbnb ilanlarının coğrafi boyutları ve mekânsal özellikleri. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 22(1), 44-70. <https://doi.org/10.33688/aucbd.1406417>

Spatial Analysis of Factors Influencing the Spatial Distribution of Airbnbs: The Case of Kaş-Kalkan

Aşır Yüksel KAYA

Fırat University, Faculty of Humanities and Social Sciences, Elazığ/Türkiye

Extended Summary

Tourism is recognized as one of the most important forms of economic activity worldwide (Hall & Page, 2014). According to the World Tourism Organization (UNWTO), international tourist arrivals and the economic impact of tourism continue to grow steadily (Adiguzel et al., 2022; Ojeda & Kieffer, 2020). Despite its increasing economic effects, the spatial impacts of tourism have historically been underexplored (Akış, 1999). However, tourism is a sociocultural and economic phenomenon with wide-reaching economic, social, cultural, and environmental consequences (Akıncı & Kasalak, 2016). In this context, tourism has become a common research area across various disciplines (Doğanay & Zaman, 2019; Özgüç, 2007). Affecting nearly every part of the world economically, socio-culturally, and spatially, tourism is considered a geographical phenomenon, addressing aspects such as human-environment interaction, environmental protection and planning, sense of place, spatial behaviour, and human mobility (Zoğal & Emekli, 2024).

Tourism, by its nature, is a geographical phenomenon, exploring the temporary movement of people across space and its effects on both people and space (Ayhan, 2019; Nelson, 2021). Tourism geography, therefore, is a science that deals with the spatial interpretation of these events and relationships (Özgüç, 2007). However, developments within the field of geography, along with the demands of the "disposable society," as Toffler (2021) calls it, have led to changes in tourism destinations and research. Harvey (1989) describes the changes in the economic and social structure of modern societies as "time-space compression" (Urry, 2007). These changing demands have influenced the production, marketing, and consumption of space as an image element in tourism geography (Zoğal & Emekli, 2024). In this respect, tourists' desires and demands have reshaped the space.

The factors influencing the distribution of shared housing vary depending on economic, social, and spatial characteristics. Ki and Lee (2019), Xu et al. (2020), and Sun et al. (2022) classify these factors as:

1. Proximity to Tourist Attractions
2. Proximity to the City Center
3. Accessibility
4. Commercial Facilities
5. Housing Type

Kaş is located in the Teke coastal plains sub-region of the Mediterranean region. Administratively, the Kaş district, part of Antalya province, borders Seydikemer to the east, Elmalı to the north, Finike to the northeast, and Demre to the east. Kaş and Kalkan are among the most popular tourist destinations for shared accommodation. In 2023, there were 48 hotels, hostels, and private facilities in Kaş and Kalkan (Republic of Turkey Ministry of Culture and Tourism). According to a query made on 14 July 2024, there are 18,296 Airbnb listings in the district.

The data required to determine the factors affecting the spatial distribution of shared accommodation were gathered from various platforms and public institution sources. The shared accommodation dataset used in this research consists of Airbnb listings. Since no dataset covers all Airbnb listings, studies investigating the spatial distribution of Airbnb often use platforms like InsideAirbnb, DataHippo, and AirDNA, which allow detailed spatial analysis (Zoğal & Emekli, 2024). In this study, the dataset for shared houses in Kaş was obtained from the AirDNA website through a query made on 14 July 2024 (AirDNA, 2024). AirDNA is an online platform that provides data and analysis to users and investors in short-term housing rentals.

The spatial characteristics dataset used to analyze the distribution of Airbnb listings focuses on areas with four or more user comments in the "most popular places to visit in Kaş" list. These areas are classified based on their natural and human characteristics. The spatial distribution of shared accommodation in Kaş was analyzed using ArcGIS Pro 3.3.0 software, and the data obtained from AirDNA were classified according to neighbourhood boundaries. Kernel Density Analysis, Spatial Autocorrelation (Moran's I), and Network Analyses were used to uncover the spatial relationships of these listings.

The neighbourhoods with the highest density of Airbnb listings in Kaş are Kalkan, Bezirgan, İslamlar, Üzümlü, Andifli, Gelemiş, Sarıbelen, and Yeşilköy. The spatial autocorrelation analysis of these listings indicates a positive spatial clustering (Moran Index = 0.677175, p-value = 0.00000). As evidenced by these statistics, the spatial distribution of similar values is significant (Figure 5).

The factors influencing the distribution of Airbnb listings in Kaş depend on various social, economic, and spatial characteristics. The distribution of Airbnb accommodations is strongly related to proximity to areas of natural beauty. The factors affecting the distribution include:

1. Proximity to Tourist Centers
2. Proximity to the City Center
3. Transport Infrastructure
4. Accessibility to Tourism Centers

This study analyzes the density and spatial distribution of Airbnb listings in the Kaş district. The neighbourhoods with the highest number of listings include Kalkan, Bezirgan, İslamlar, Üzümlü, Andifli, Gelemiş, Sarıbelen, and Yeşilköy, which account for approximately 82% of all Airbnb listings. The proximity to city centres, accessibility to key tourism areas, and development of transport infrastructure are the primary reasons for this distribution pattern. These findings align with previous research by Adamiak et al. (2019) and Zoğal & Emekli (2024), which conducted spatial analyses of Airbnb listings.

The key factor affecting Airbnb distribution in the study area is the proximity to the sea and city centre. Particularly, notable beaches, bays, and historical ruins are decisive in the distribution of listings. Additionally, the large number of listings in the neighbourhoods of Kaş (Andifli) and Kalkan (Bezirgan and İslamlar) is due to their proximity to the seaside and entertainment venues in the city centre. This finding is similar to that of Xu et al. (2020). Nightlife and entertainment venues in Kalkan and Kaş city centre also impact the distribution of Airbnb accommodations.

As a result, with the growth of tourism in Kaş, which retained its rural character until the 1980s, the district has transformed into an alternative tourism destination. Initially, foreign tourists bought secondary housing and settled in the area. Today, Kaş is a popular destination for villa accommodations, offering an alternative to mass tourism. With its wide range of tourism opportunities, it has become a key destination for domestic and international tourists.