

## MEKÂNSAL PLANLAMADAN KONUT PİYASASI DİNAMİKLERİNE: SOSYO-MEKÂNSAL AYRIŞMA VE KONUT MEMNUNİYETİ İLİŞKİSİ\*

### FROM SPATIAL PLANNING TO HOUSING MARKET DYNAMICS: THE RELATIONSHIP BETWEEN SOCIO-SPATIAL SEGREGATION AND HOUSING SATISFACTION

**Müjdat KAYA**

Uzman Şehir Plancısı

E:mail: mkayaplan@gmail.com, ORCID: 0009-0009-7489-8603

**Aysu UĞURLAR**

Doç. Dr., Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi,  
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

augurlar@yyu.edu.tr, ORCID: 0000-0001-6172-7906

#### Özet

Kentlerin sosyal ve mekânsal yapıları, bireylerin yaşam kalitesi üzerinde belirleyici bir etkiye sahiptir. Sosyo-mekânsal ayrışma, kentsel eşitsizliklerin mekânsal bir yansıması olarak farklı konut kullanım biçimlerine (ev sahibi/kiracı) göre konut memnuniyetini etkilemektedir. Yazında, bu ayrışmanın kapitalist sistemin bir ürünü olduğu ve toplumsal yapıyla yakından ilişkili bulunduğu vurgulanmaktadır. Bu çalışmada, Van il merkezindeki İkinisan ve Şabaniye bölgelerinde sosyo-mekânsal ayrışma ile farklı konut kullanım biçimlerine göre konut memnuniyeti arasındaki ilişki incelenmiştir. Araştırma iki aşamalı bir metodolojiye dayanmaktadır. İlk aşamada, 2017–2023 yıllarına ait gayrimenkul değerlendirme raporları ve güncel nazım imar planları incelenerek konut piyasasındaki değişimler ikincil veriler aracılığıyla analiz edilmiştir. İkinci aşamada ise, 2021 yılında 202 hanehalkı ile gerçekleştirilen anket çalışmasına dayanan birincil veri analizi gerçekleştirilmiştir. Hanehalkı anketi kapsamında, konutun fiziksel özellikleri, hanehalkı profili, komşuluk ilişkileri, kentsel ranta yönelik algılar ve 5'li Likert ölçeğiyle ölçülen konut memnuniyeti değişkenleri değerlendirilmiştir. Bu çalışmada hanehalkı anketinden elde edilen veriler: (1) bölgelerin temel özellikleri, (2) konut kullanım biçimlerine göre memnuniyet düzeyleri ve (3) konut piyasasındaki değişimlere ilişkin bulgular biçiminde sunulmuştur. Bulgular, sosyo-mekânsal ayrışmanın konut memnuniyeti üzerinde etkili olduğunu göstermektedir. İkinisan bölgesinde memnuniyet düzeyi sosyo-ekonomik avantajlar ve mekânsal düzenlemeler nedeniyle daha yüksek; Şabaniye bölgesinde ise özellikle kiracılarda belirgin biçimde düşüktür. Sonuç olarak çalışma, mekânsal planlama ve sosyal politikaların entegrasyonunun, sosyo-mekânsal ayrışmanın azaltılmasında ve konut memnuniyetinin artırılmasında kritik rol oynadığını ortaya koymaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel mekân, mekânsal planlama, konut piyasası, sosyo-mekânsal ayrışma, konut memnuniyeti, Van.

#### Abstract

The social and spatial structures of cities have a decisive impact on individuals' quality of life. Socio-spatial segregation affects housing satisfaction according to different forms of housing use (homeowner/tenant) as a spatial reflection of urban inequalities. The literature emphasises that this segregation is a product of the capitalist system and is closely related to the social structure. This study examines the relationship between socio-spatial segregation and housing satisfaction according to different forms of housing use in the İkinisan and Şabaniye districts of Van city centre. The research is based on a two-stage methodology. In the first stage, changes in the

\* Bu çalışma, Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda Doç. Dr. Aysu Uğurlar danışmanlığında yürütülen ve 2024 yılında tamamlanan "Van 2011 depremi sonrası yeniden yapılanma sürecinin mekânsal etkileri: Sosyo-mekânsal ayrışma İkinisan-Şabaniye bölgesi örneği" başlıklı yüksek lisans tezinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

housing market were analysed using secondary data by examining property valuation reports and current master development plans from 2017 to 2023. In the second stage, primary data analysis was conducted based on a survey conducted in 2021 with 202 households. The household survey assessed the physical characteristics of the housing, household profile, neighbourly relations, perceptions of urban rent, and housing satisfaction variables measured on a 5-point Likert scale. The data obtained from the household survey in this study were presented in the form of (1) basic characteristics of the areas, (2) satisfaction levels according to housing use patterns, and (3) findings related to changes in the housing market. The findings show that socio-spatial segregation has an impact on housing satisfaction. The level of satisfaction in the İkinisan district is higher due to socio-economic advantages and spatial arrangements; in Şabaniye district, however, it is significantly lower, especially among tenants. In conclusion, the study reveals that the integration of spatial planning and social policies plays a critical role in reducing socio-spatial segregation and increasing housing satisfaction.

**Keywords:** Urban space, spatial planning, housing market, socio-spatial segregation, housing satisfaction, Van.

## Giriş

Mekânsal planlama, sosyo-ekonomik ilişkilerin mekânda nasıl organize edileceğini ve kentsel gelişimin yönünü belirleyen temel politika aracıdır. Arsa arzı, konut tipolojisi, yoğunluk ve ulaşım erişilebilirliği gibi unsurları düzenleyerek konut fiyatları, arz-talep dengesi ve sosyal bileşimi etkilemektedir (Healey, 1997; Talen, 2012; Tiesdell & Allmendinger, 2005). Bu etkiler sadece fiziksel mekânla sınırlı kalmaz; konutun mekânsal dağılımı, erişilebilirliği ve nitelikleri, toplumsal yapı ve sosyal ilişkiler üzerinde belirleyici bir rol oynamaktadır (Marcuse, 1989). Mekânsal planlama kimi zaman sosyal bütünleşmeyi teşvik ederken, kimi zaman sosyo-mekânsal ayrışmayı derinleştirmektedir (Musterd & Ostendorf, 1998).

Konut piyasası, planlama politikaları ve piyasa dinamiklerinin kesişiminde şekillenen karmaşık bir sistemdir; bu etkileşim, gelir gruplarının mekânsal dağılımında eşitsizlikleri artırmakta ve sosyo-mekânsal ayrışmayı tetiklemektedir (Musterd & Ostendorf, 1998). Sosyo-mekânsal ayrışma, farklı gelir ve sosyal grupların kentte mekânsal olarak ayrılmasıdır (Massey & Denton, 1993) ve uzun vadede toplumsal etkileşim ile yaşam kalitesini etkilemektedir (Fainstein, 2005). Klasik Şikago Okulu, ayrışmayı ekolojik bir süreç olarak görürken (Burgess, 1925), çağdaş yaklaşımlar piyasa, planlama ve sosyo-politik dinamiklerin kesişimine vurgu yapmaktadır (Musterd & Ostendorf, 1998). Tammaru ve arkadaşları (2016), ayrışmanın gelir, konut, ulaşım, sosyal sermaye ve planlama politikalarıyla çok boyutlu olduğunu belirtmektedir.

Kentsel dönüşüm ve afet sonrası yeniden yapılanma, mekân değerini artırarak alt gelir gruplarının kent merkezlerinden dışlanmasına yol açmakta (Andersen, 2019) ve konut memnuniyetini etkilemektedir. Konut memnuniyeti, konutun fiziksel özellikleri, çevresel kalite, sosyal çevre, güvenlik algısı ve hizmet erişimi gibi çok boyutlu faktörlere bağlıdır (Amérigo & Aragonés, 1997). Yaşam kalitesinin temel bileşeni olan bu memnuniyet, mekânsal ayrışmayla yakından ilişkilidir (Galster & Hesser, 1981; Mohit et al., 2010; Putnam, 2000).

Sosyo-mekânsal ayrışmanın belirgin olduğu yerlerde, fiziksel koşullar aynı kalsa bile sosyal etkileşim eksikliği ve düşük güvenlik algısı konut memnuniyetini düşürmektedir (Parkes et al., 2002). Ayrıca, konut kullanım biçimi (ev sahibi/kiracı) memnuniyette belirleyici bir etkidir (Tümtaş, 2012). Bu nedenle mekânsal planlama politikalarının sosyo-mekânsal ayrışma ve konut memnuniyeti üzerindeki etkileri bütüncül bir şekilde ele alınmalıdır. Harvey (2003), kentsel planlamanın eşitsizlikleri azaltabileceği gibi aynı zamanda derinleştirebileceğini de ifade etmektedir.

Van'ın tarihsel gelişim süreci, farklı dönemlerdeki toplumsal, ekonomik ve fiziksel dinamiklerin etkisiyle şekillenmiştir. Urartular döneminde Tuşpa adıyla bilinen Van, Van Kalesi çevresinde sınırlı bir yerleşime sahiptir (Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum, 2016). 17. yüzyıldan itibaren kent, bölgesel ölçekte önemli bir ticaret merkezi haline gelmiştir (Tunceli, 2012; Özbir, 2017). I. Dünya Savaşı yıllarında (1914-1918) şehir büyük ölçüde tahrip olmuş, savaş sonrası göl kıyısından içeride Norşen ve Arak çevresinde yeni yerleşim alanları gelişmiştir (Tunceli, 2012). 1918-1982 döneminde havaalanının hizmete girmesi (1972) ulaşım altyapısı ve idari işlevlerin güçlenmesi, kuzeyde Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi'nin kurulup eğitim öğretime faaliyetine başlaması (1982) kentin gelişimini hızlandırmış ve Cumhuriyet Caddesi merkezli yeni bir kentsel doku ortaya çıkmıştır (Tunceli, 2012). 1965 Kat Mülkiyeti Kanunu ve 1970'li yıllarda yapsatçı apartman blokları üretimi, geleneksel kerpiç yapıların yerini modern çok katlı yapılara bırakmıştır (Sami, 2009). 1980 sonrası Van kent makroformunu belirleyen temel unsurlardan biri de zorunlu göç olmuştur. Deniz ve Etlan (2009) tarafından yürütülen araştırmalar, zorunlu göçle kente gelen nüfusun ilk yıllarında toprak, çadır veya taşınabilir baraka konutlarda yaşadığını göstermekte; zamanla ekonomik koşulların iyileşmesi ve kentsel etkileşimle konut sahipliğinin arttığını ortaya koymaktadır (Deniz ve Etlan, 2009). Özer'e (2009) göre Van kentinde gözlenen iki sosyo-mekânsal oluşum, kentin mekânsal yapısındaki ayrışmayı ortaya koymaktadır: Birincisi, İki Nisan-Cumhuriyet-Maraş Caddesi güzergâhında konumlanan üst gelir grubuna ait lüks konut alanlarıdır; ikincisi ise zorunlu göç kapsamında yerleşen alt gelir grubunun Haçort, Altın-tepe, Beyüzümü, Süphan ve Şamranaltı mahallelerinde oluşturduğu yerleşim alanlarıdır. Bunlara paralel 1976, 1978 ve özellikle 1996 yılı imar planları, kentin mekânsal gelişimini yönlendirmeyi amaçlamış olsa da, hızla artan nüfus ve yoğun zorunlu göç nedeniyle plan dışı ve plana aykırı gelişmeler gözlenmiştir. 2000-2011 döneminde planlı ve plansız alanlar arasındaki sosyal, ekonomik ve fiziksel farklılıklar belirginleşmiş ve ikili yapı giderek keskinleşmiştir (Deniz ve Etlan, 2009; Özer, 2009). 23 Ekim ve 9 Kasım 2011 tarihlerinde meydana gelen depremler, Van'ın fiziksel

yapısında kritik bir kırılma noktası oluşturmuş ve özellikle merkezi mahallelerde çok sayıda yapının tamamen yıkılmasına veya ağır hasar görmesine yol açmıştır (Deniz, Yıldız, Parin ve Erdoğan, 2017; Tunceli, 2012). Bu yıkım, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile ilgili belediyeler tarafından yürütülen protokoller çerçevesinde yeni planlama gerekliliklerini doğurmuş ve 2013 yılında 6306 Sayılı Yasa kapsamında Van kentinde 15.000 hektarlık alanda yeni imar planları hazırlanmıştır. Takip eden süreçte, 2018 yılında ilave ve revizyon imar planları uygulanmıştır. Bu planlama süreci kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Kalecik, Sihke-Akköprü, Kevenli, Bostaniçi ve Edremit bölgelerinde toplam 12.384 konut inşa ederek kent çeperlerinde yeni toplu konut alanları oluşturmuştur (Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum, 2016). Güncel süreçte Van il merkezine yakın il ve ilçelerden kırsal ve yoksul kesimin göçü devam etmektedir. Kent merkezi ve çevresinde ise İkinisan, Cumhuriyet, Kazım Karabekir ve Maraş Caddeleri gibi akslarda konut niteliği ve tipolojisi değişmekte, lüks konut ve rezidans projeleri ile konut fiyatları ve arsa rayiç bedelleri artmaktadır. Kent merkezi, güncel ranta bağlı olarak hala çok katlı, yoğun ve hızlı bir yapılaşma süreci (yapsat üretim modeli ile) içindedir. Bu bağlamda, özellikle İkinisan Caddesi ve çevresindeki mahallelerin etki alanı altında kalan, konut ve arsa fiyatlarının daha düşük olduğu Şabaniye, Hacıbekir (Haçort) ve Karşıyaka mahallelerinde, bu devam eden sürecin yeni dışlanma mekanizmalarını ve mekânın yeniden üretimini nasıl etkileyebileceği güncel araştırma soruları olarak öne çıkmaktadır. Buradan hareketle çalışmanın amacı, çalışma alanı kapsamındaki bölgelerin sosyo-ekonomik profilini ortaya koymak, farklı konut kullanım biçimlerine göre (ev sahibi/kiracı) konut ve çevre memnuniyetini değerlendirmek ve elde edilen bulguları, mekânsal planlama bağlamında konut piyasası dinamikleri ve sosyo-mekânsal ayrışmayla ilişkilendirmektir. Çalışmada, 2017-2023 yıllarına ait gayrimenkul değerlendirme raporları ve güncel nazım imar planlarının incelendiği ikincil veri analizi ile 2021 yılında toplam 202 hanehalkı ile gerçekleştirilen anket çalışmasına dayanan birincil veri analizi olmak üzere iki aşamalı bir metodoloji izlenmiştir. Bu çalışma mekânsal planlama, konut piyasası, sosyo-mekânsal ayrışma ve konut memnuniyeti olgularını birlikte inceleyerek planlamanın sosyal eşitsizliklerin yeniden üretimindeki rolünü vurgulaması bakımından önem taşımaktadır.

### **1. Kent, Kentsel Mekân, Sosyo-Mekânsal Ayrışma**

İnsanlığın yerleşik hayata geçmesiyle önem kazanan mekân kavramı günümüzde disiplinlerarası bir kesişim noktasıdır (Işık, 1999). Keskinok'a (1988) göre mekân, toplumsal yapının sonucu ve tarihsel birlikteliğin somut ifadesidir. Biçim, işlev ve anlamı zamanla karşılıklı etkileşimle değişmektedir. İdeolojik sistemler, anıtlar, kamusal alanlar ve

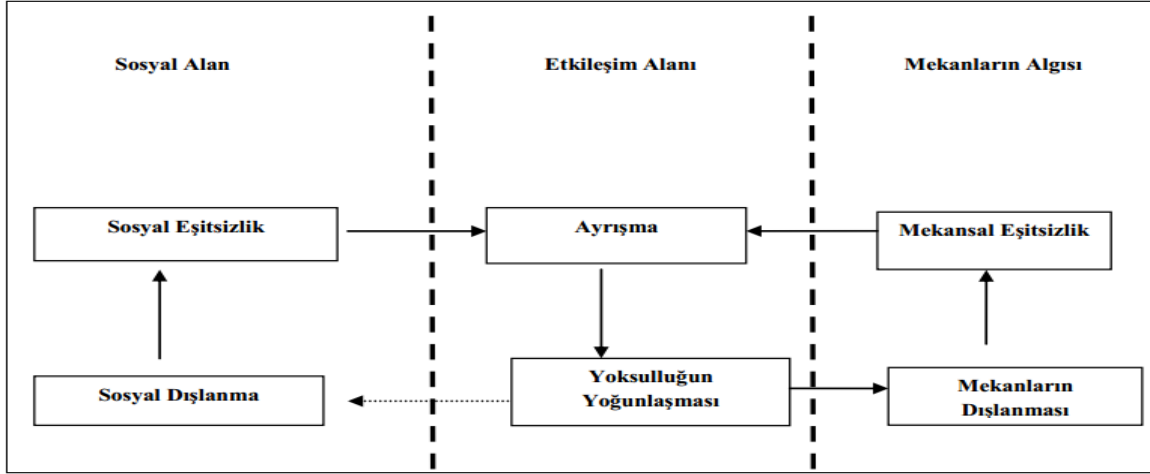
ibadethaneler gibi sembolik yapılar aracılığıyla toplumsal algıyı şekillendirmektedir (Lefebvre, 1991).

Kapitalist üretim ilişkileri bağlamında mekân hem fiziksel hem de ideolojik boyut taşımaktadır; Harvey (1989), kentsel mekânın sermaye birikimiyle ve sınıfsal-kültürel ayrışmalarla iç içe olduğunu belirtmektedir. Her kent, tarihsel birikimi, toplumsal dinamikleri ve coğrafyasıyla benzersiz mekânsal örgütlenmeler sunmaktadır (Özel, 2005). Lefebvre'nin "mekânın üretimi" kavramı, toplumsal grupların mekânı nasıl dönüştürüp anlamlandırdığını göstermektedir.

Sosyal ve mekânsal ayrışma birbirleriyle bağlantılı süreçlerdir ve ayrı ele alınamaz (İçen, 2019). Sosyo-mekânsal ayrışma, grupların yaşam kalitesi ve sosyal durumlarının mekânsal farklılaşmasıdır; gönüllü veya zorunlu olarak gerçekleşebilir ve olumlu ya da olumsuz sonuçlar doğurabilir (Tümtaş, 2012; Andersen, 2019). Andersen'e (2019) göre sosyal ayrışma, etnik veya sosyal grupların mekânsal ayrımıdır ve genellikle kent yoksulları ve dezavantajlı gruplar bağlamında incelenmektedir (Özgür, 2006; Knox & Pinch, 2014). Mekânsal ayrışmayı açıklayan teoriler, kentlerdeki sosyo-mekânsal dönüşümleri anlamak için önem taşımaktadır. Weber (2003), ayrışmayı nesnel (toprak değeri, kira, erişilebilirlik) ve öznel (prestij, estetik) faktörler üzerinden ele almaktadır. Harvey (2003) ise mekânsal ayrışmayı kapitalist sistemin yarattığı eşitsizliklerle ilişkilendirmekte ve sermaye birikiminin mekânsal yansımalarının toplumsal parçalanmayı derinleştirdiğini savunmaktadır. Massey ve Fischer (2000) ile Andersen'in (2019) çalışmaları da bu bakış açılarını desteklemektedir. Sosyal, ekonomik ve demografik değişimler, kentsel mekânda sosyo-ekonomik katmanlar yaratmakta; finansal yatırımların dağılımı ve üst gelir gruplarının tercihleri, kentleri homojen alt bölgelere ayırmaktadır (Andersen, 2019).

Knox (1987) tarafından ortaya konulan ve Tümtaş'ın (2012) çalışmasında kavramsal bir çerçeve olarak ele aldığı altılı yaklaşım, sosyo-mekânsal ayrışma sürecinin çok boyutlu yapısını ortaya koymaktadır. Buna göre: Determinist yaklaşım, ayrışmayı fiziksel çevre ve sosyal değişkenler üzerinden açıklamaktadır. Yoğunlaşma yaklaşımı, grupların savunma mekanizması olarak belirli alanlarda kümelenmesine vurgu yapmaktadır. Yabancılaşma yaklaşımı, ekonomik ve politik dışlanmanın mekânsal sonuçlarını ön plana çıkarmaktadır. Şikago Okulu'nun düzen yaklaşımı, sosyal bağların mekânın örgütlenmesindeki rolüne işaret etmektedir. Alt kültür yaklaşımı, sanayileşmenin yarattığı işgücü ayrışmasının alt kültürler ve mekânsal çatışmalar doğurduğunu ileri sürmektedir. Neo-Marksist yapısalcı yaklaşım ise sermaye birikimi ve işgücü kontrolünün sosyal ve mekânsal yapıları biçimlendirdiğini savunmaktadır.

Güncel çalışmalar, söz konusu teorilerin konut tercihleri, kamusal hizmetlere erişim ve kültürel kimlik üzerinden somutlaştığını ortaya koymaktadır (Tümtaş, 2012; Musterd & Ostendorf, 1998). Andersen'in (2019) vurguladığı üzere, sosyal ve mekânsal farklılaşma arasındaki diyalektik ilişki ötekileştirmeyi beraberinde getirmekte ve dezavantajlı grupların dışlanmasına yol açmaktadır. Kapitalist kentlerde temel hizmetlere erişimdeki eşitsizlikler ise bu sürecin en belirgin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Ayrışma Ve Mahallerin Yoksunlaşması Arasındaki İlişki Modeli (Andersen, 2019)

Kentlerdeki sosyo-mekânsal ayrışma çoğunlukla sınıfsal ilişkilerle şekillenmekte iken, günümüzde etnik köken ve kültürel kimlikler de belirleyici faktörler hâline gelmiştir. İstihdam ve yaşam alanlarındaki sorunlar sermaye ile devletin sorumluluk paylaşımı çerçevesinde biçimlenmektedir (Şengül, 2007). Sosyal dışlanma, eğitim, sağlık ve gelir gibi alanlardaki fırsat eşitsizlikleriyle derinleşmekte, fiziksel ayrışma ise sosyal etkileşimin azalması ve mekânların eşitsiz dağılımı biçiminde ortaya çıkmaktadır (Tümtaş, 2012; Tekkanat & Türkmen, 2018; Kakumu & Olima, 2007). Devletin konut politikaları ve mekânsal planlama uygulamaları, mahallelerin sosyal yapısını doğrudan şekillendirmektedir (Tümtaş, 2012).

Kapitalist kentler, üretim ve tüketimin merkezleri olmanın yanı sıra sistemin yarattığı sorunların da odak noktası hâline gelmektedir. Ortak kullanım alanlarının düzensiz dağılımı, kentsel sorunların temelini oluşturmakta; metropoller, toplumsal kutuplaşma ve dışlanmayı mekânsal olarak yansıtmaktadır (Tümtaş, 2012; Musterd & Ostendorf, 1998). Sosyal ilişkilerin mekânsal düzenlemeye bağımlılığı ve küresel sermayenin yeniden yapılanma süreçleri, toplumsal grupların mekânsal farklılaşmasına yol açmaktadır (Duncan & Lieberman, 1959; Gibson, 1998). Fiziksel ayrışma, sosyal etkileşim eksikliği ve mekânların eşitsiz dağılımı biçiminde ortaya çıkmaktadır (Tümtaş, 2012). Bu olgu, devlet ve piyasa tarafından belirli



gruplara tahsis edilen alanlar ya da etnik temelli dışlanma ve işgücü eşitsizlikleri sonucunda gelişmektedir (Kakumu & Olima, 2007). Konut politikaları ve kentsel dönüşüm süreçleri, mahallelerin sosyal dokusunu doğrudan etkileyerek ayrışmayı artırabilmekte veya azaltabilmektedir; sınıf, etnik kimlik ve gelir düzeyi gibi unsurlar ise bu sürecin temel belirleyicileridir (Tümtaş, 2012).

Mekânsal bağlamda kent planlama, eşitsizlikleri azaltmada kritik bir araç olmaktadır. Modernizm ve küreselleşme kentsel yapıyı etkilemekte iken, parçacıl planlama kentleri sınıfsal olarak bölmektedir (Karakurt, 2006). Yirmi birinci yüzyılda bireyler, benzer sınıfların yaşadığı homojen alanları tercih etmektedir (Karakurt, 2006). Diken (1997), farklı kimliklerin nötrleştirildiği gettolarda düzen arandığını ifade etmektedir. Karakurt (2006), mekânsal ayrışmanın toplumsal eşitsizliklerin sonucu olduğunu ve mekân temelli müdahalelerin tek başına yeterli olmadığını belirtmektedir. Asıl çözüm, eşitsizlikleri yaratan sosyo-ekonomik ve politik yapılar üzerinde düzenlemeler yapmakla mümkün olmaktadır. Böylece, mekân temelli politikaların sosyal adalet ve eşitlikteki sınırlılıkları ortaya çıkmaktadır.

## **2. Sosyo-Mekânsal Ayrışma Bağlamında Mekânsal Planlama Ve Konut Piyasası İlişkisi**

Kent topraklarının değeri, konumu ve kullanım biçimi sürekli değişmektedir. İmar hakları, plan kararları ve yönetsel müdahaleler, arsa değerlerini doğrudan şekillendirmektedir (Akın, 2007). Kent toprağı, sahibinin kontrolü dışında ekonomik ve politik süreçlerin etkisine açıktır. Günümüzde sosyo-mekânsal ayrışma, bireysel tercihler kadar konut piyasası, finansallaşma süreçleri (Aalbers, 2016) ve kentsel rant mekanizmalarının etkisiyle oluşmaktadır (Bayraktutan et al., 2016). Mahremiyet, güvenlik ve lüks talebi gibi tüketici davranışları ayrışmanın görünür nedenleri arasında yer alırken; planlama kararları, yatırımcı stratejileri ve küresel sermaye hareketleri yapısal belirleyiciler olarak öne çıkmaktadır (Harvey, 2008; Sassen, 2014). Bu süreç, gecekondu, getto ve kapalı site gibi heterojen fakat parçalı kentsel alanların ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Musterd & Ostendorf, 2013).

Mekânsal planlama, piyasa güçlerini düzenleyerek konut arzı, fiyat, dağılım ve kentsel rantın yönetiminde kritik rol oynamaktadır (Tiesdell & Allmendinger, 2005). Planlama politikaları, piyasa başarısızlıklarını gidermek (Malpezzi, 1996) ve toplumsal eşitlik ile mekânsal bütünleşmeyi teşvik etmek (Healey, 1997) amacıyla tasarlanmaktadır. Ancak dışlayıcı imar uygulamaları (exclusionary zoning) sosyo-mekânsal ayrışmayı derinleştirmektedir (Pendall, 2000).

Yasal boşluklar, piyasa lehine işleyen mevzuatlar (Türkün, 2011) ve konutun küresel yatırım aracına dönüşmesi (Sassen, 2014), planlamanın toplumsal adalet hedefinden uzaklaşmasına neden olmaktadır. Kapitalist üretim ilişkileri, mekânın yeniden üretimini yönlendirerek kentsel kaynaklara erişimde eşitsizlik yaratmakta ve sosyo-mekânsal ayrışmayı artırmaktadır (Bayraktutan vd., 2016). Eğitim, sağlık ve ulaşım hizmetlerine erişimdeki eşitsizlikler, bu ayrışmanın en somut ve doğrudan sonuçları arasında yer almaktadır. Artan konut maliyetleri, düşük gelirli gruplarını kent merkezleri ve görece kaliteli hizmet alanlarından dışlamakta; sosyal bağları zayıflatarak mekânsal ayrışmayı kalıcılaştırmaktadır (Hui, 2013; Marcuse, 2005).

Kapalı siteler, güvenlik ve homojenlik vaadiyle özellikle orta ve üst gelir gruplarına hitap etmekte (Bektaş, 2011) ve böylece kentsel yarılmayı derinleştirerek sosyal izolasyonu artırmaktadır (Korkmaz, 2019). Demiral'ın (2016) ortaya koyduğu "satın alınabilir güvenlik" kavramı, kentlilerin yüksek duvarlarla çevrili alanlarda yaşamayı tercih etmesine yol açmakta ve böylece ayrışmayı kurumsallaştırmaktadır. Bu bağlamda, mekânsal planlama yalnızca teknik bir süreç olarak değil; kentsel rantın dağılımı, konut piyasasının şekillenmesi ve toplumsal eşitsizliklerin mekânsal örgütlenmesinde belirleyici bir mekanizma olarak ele alınmalıdır.

### 3. Sosyo-Mekânsal Ayrışma Ve Konut Memnuniyeti İlişkisi

Konut memnuniyeti, bireyin konutunda ve yaşam çevresinde beklentilerinin karşılanma düzeyini ifade etmektedir. Mohit ve Raja (2014), bu kavramı "bireyin ihtiyaç ve arzularının konut tarafından karşılandığında hissettiği tatmin duygusu" olarak tanımlarken; Oladosu vd. (2023) ile Rodriguez ve Zademach (2006), bu memnuniyetin hem konutun fiziksel özellikleri gibi nesnel faktörlerden hem de kullanıcıların sosyoekonomik özellikleri ve öznel algılarından etkilendiğini vurgulamaktadır. Ayrıca tanıdık ilişkiler ve sosyo-statü unsurları da dâhil olmak üzere sosyal etkileşimler, bireyin yaşadığı konut ve yakın çevresinden memnuniyetini şekillendirmektedir (Poli ve Adianto, 2022). Konut kullanım biçiminin (ev sahibi/kiracı) memnuniyet üzerindeki etkisi ise farklı mahalle bağlamları ve mekânsal konumlara göre değişkenlik göstermektedir (Ma vd., 2018).

Yazında, konutun mülkiyet durumu ve fiziksel kalitesi; mahalle ortamı (komşuluk ilişkileri dâhil) ile sakinlerin sosyoekonomik ve demografik özellikleri, konut memnuniyetini belirleyen üç temel unsur olarak kabul edilmektedir. Pekin'de yapılan bir araştırma, konut konforu ve mahalle aidiyetinin sosyal bağlılıkla pozitif ilişkili olduğunu göstermektedir (Oladosu vd., 2023). Çin'in Hangzhou kentinde gerçekleştirilen bir çalışma ise aidiyet ve güvenlik duygusunun yanı sıra kiralık konut piyasasının satılık konut piyasasına kıyasla daha



az gelişmiş olmasını, ev sahipliği ile memnuniyet arasındaki pozitif ilişkiyi açıklayan ek faktörler olarak ortaya koymaktadır. Ayrıca konutun büyüklüğü, yaşı, konumu, ışık alması, bina kalitesi ve bakım durumu ile ulaşım, eğitim ve sağlık gibi hizmetlere erişimin de konut memnuniyeti ile pozitif ilişkili olduğu vurgulanmaktadır (Oladosu vd., 2023). Buna karşılık, Malezya'nın Kuala Lumpur kentindeki düşük gelirli toplu konutlarda, özellikle tuvalet, banyo ve yemek alanı gibi birimlerde ev sahipleri arasında memnuniyetin düşük olduğu görülmüştür. Hu (2013), sakinlerin "mahallelerinin çekiciliği ve güvenliği" algısının konut memnuniyeti üzerinde diğer faktörlere kıyasla daha güçlü bir etkisi olduğunu belirtmiştir (Oladosu vd., 2023). Çoğu araştırma, sosyoekonomik durum ile yerleşim memnuniyeti arasında pozitif ilişki bulsa da farklı gelir grupları, konut ve çevresinin farklı özelliklerinden memnuniyet duymaktadır. Orta gelirli nüfus üzerine yapılan çalışmalarda, konutun konumu, kamu tesislerinin varlığı, çevre güvenliği ve erişilebilirlik (Oladosu vd., 2023) ile konutun fiziki özellikleri ve altyapı olanakları (Jansen, 2013) önemli belirleyiciler olarak öne çıkmaktadır. Jansen (2013), Malezya'daki Randar Baru Bangi'de orta gelirli sakinlerin konut alanı ve fiyatından memnun olduklarını; ancak mutfak, sıhhi tesisat ve mahalledeki sosyal donatılardan memnuniyetlerinin düşük olduğunu bildirmiştir. Bu farklılıklar, gelir seviyesinin memnuniyetin tek belirleyicisi olmadığını; bireylerin önceliklerinin daha etkili olduğunu göstermektedir (Oladosu vd., 2023). Ohio'da yürütülen başka bir çalışma ise konut ve mahalle çevresinin nesnel bağlamsal ve bileşimsel özelliklerinin, konut memnuniyetiyle anlamlı biçimde ilişkili olduğunu ortaya koymuştur. Kentleşme süreçlerinin yönetiminde yaygın olarak benimsenen modern stratejilerden biri, yoğun yerleşim alanlarında yaşam kalitesini iyileştirmeye odaklanmaktır. Bu bağlamda konut memnuniyeti, hem konutun fiziksel özellikleri (alan, tasarım) hem de mahalleye duyulan sosyal bağlılık gibi çevresel faktörlerle belirlenmektedir (Oladosu vd., 2023). Araştırmalar, ev sahipliğinin de konut memnuniyetinde önemli bir rol oynadığını ortaya koymuştur. Ev sahipliği: statü artışı, güvenlik hissi, mülk değerlendirilmesi, krediye erişim kolaylığı, sosyal kimlik ve sosyal sermaye oluşturma aracılığıyla memnuniyeti artırmaktadır (Davis ve Fine-Davis, 1981; Huang vd., 2015; Oladosu vd., 2023).

1980 sonrası dönemde küresel ekonomik ve sosyal dinamiklerde yaşanan değişimler kentleşme süreçlerine de yansımış; gelişmiş ülkelerde refah devletinin zayıflaması, gelişmekte olan ülkelerde ise devlet müdahaleci politikaların gerilemesi sonucunda gelir eşitsizlikleri, tüketim kalıpları ve yaşam tarzı farklılıkları belirginleşmiştir. Bu gelişmeler, kentsel mekândaki eşitsizliklerin derinleşmesine yol açmış; post-endüstriyel kent yapısı kutuplaşarak "ikili kent" (dual city) kavramı, yeni ekonominin mekânsal yapısını yansıtmıştır (Han, 2002). Dinçer'e

(2000) göre yeniden yapılanma sürecinin, özellikle metropol alanların mekânsal ve toplumsal yapısında en önemli sonucu ayrışma (segregasyon) olgusudur. Kent mekânında toplumsal grupların ayrışması, bu grupları yalnızca mekânsal olarak ayırmakla kalmamış; aynı zamanda aralarındaki farklılıkları ve eşitsizlikleri hem gizlemiş hem de pekiştirmiştir. Günümüzde kentlerin bir yüzü büyük iş merkezleri, plazalar, eğlence mekânları, kültürel çeşitlilik ve lüks konut alanları gibi yüksek yaşam standartlarını temsil eden unsurlarla tanımlanırken; diğer yüzü ise nüfusun önemli bir bölümünün yaygın işsizlik, düşük gelir ve yoksulluk içinde yaşadığı, temel kentsel hizmetlerin en düşük düzeyde sağlandığı alanlardan oluşmaktadır (Han, 2002)

Sosyo-mekânsal ayrışma, konutların bulunduğu mekânın niteliğini ve dolayısıyla konut memnuniyetini doğrudan etkileyen önemli bir faktördür. Bir başka ifadeyle, sosyo-mekânsal ayrışma; eşitsizlikler yaratarak, sosyal etkileşimleri kısıtlayarak ve bireylerin yerleşim ortamlarını değerlendirme biçimlerini etkileyerek konut memnuniyetini belirlemektedir. Bu etki dört temel boyutta incelenebilir. Birincisi, kentsel hizmetlere erişimdeki eşitsizliklerdir. Klinenberg'in (2002) Şikago'daki çalışmasının da gösterdiği gibi, alt gelir gruplarının yoğunlaştığı bölgelerde eğitim, sağlık ve istihdam gibi temel hizmetlere erişimde yaşanan zorluklar, konut memnuniyetini önemli ölçüde düşürmektedir. İkincisi, sosyal ilişkiler ve güvenlik algısıdır. Sosyal ağların zayıflaması ve yüksek suç oranları, özellikle düşük gelirli mahallelerde yaşam kalitesini olumsuz etkileyerek konut memnuniyetini düşürmektedir. Konut memnuniyeti, yalnızca fiziki koşullardan değil, aynı zamanda sosyal ve güvenlik algısından da derinden etkilenmektedir. Buradan hareketle Murdie ve Borgegard (1998) etnik homojenliğin sosyal sermayeyi güçlendirerek memnuniyeti artırabileceğini, ancak aşırı ayrışmanın sosyal dışlanmayı derinleştirerek olumsuz etkileyebileceğini belirtmektedir. Benzer şekilde, Li ve Wu (2008) Çin örneğinde, güvenlik sorunlarının konut memnuniyeti üzerinde doğrudan negatif etkisi olduğunu belirtmiştir. Üçüncüsü, kentsel altyapıdaki eşitsizliklerdir. Alt gelirli bölgelerdeki ulaşım, içme suyu ve kanalizasyon altyapısı sorunları günlük yaşamı zorlaştırmakta ve yaşam memnuniyetini düşürmektedir. Ercan (1996), bu altyapı yetersizliklerinin yalnızca fiziksel konforu değil, aynı zamanda kentle bütünleşme düzeyini de olumsuz etkilediğini belirtmektedir. Dördüncüsü, konut piyasasının yapısal dinamikleri ile kamusal alanların dönüşümüdür. Konut piyasasındaki spekülasyon ve kiralardaki kontrolsüz artış, düşük gelirli grupları kent merkezlerinden uzaklaştırmaktadır. Ayrıca, kapalı site türü yerleşimlerin yaygınlaşması kent dokusundaki parçalanmayı artırarak sosyal etkileşimleri kısıtlamakta ve kentsel çeşitliliği azaltmaktadır. Özgür (2006) ve Miao (2003), bu durumun kısa vadede belirli gruplara konfor sağlasa da uzun vadede toplumsal ayrışmayı

derinleştirdiğini vurgulamaktadır. Kamusal alanların giderek özelleşmesi ve metalaşması da sosyal mesafeyi artırmakta ve konut memnuniyetini olumsuz yönde etkilemektedir.

Kentsel planlama ve sosyoloji literatüründe sosyo-mekânsal ayrışma ve konut memnuniyeti çoğunlukla ayrı ayrı incelenmekle birlikte, bazı çalışmalar bu iki kavramı bir arada değerlendirmiştir. Bu çalışmalar, sosyo-mekânsal ayrışmanın kentsel kalite ve bireylerin algıları üzerindeki etkisini inceleyerek, sosyal bağların ve kentsel olanaklara erişimin memnuniyet düzeylerini belirlemede kritik rol oynadığını göstermektedir. Örneğin, Thurber vd. (2018) ABD’de karma gelirli yerleşim alanlarındaki sosyal entegrasyonun konut memnuniyeti de dâhil olmak üzere sosyal refah üzerindeki etkilerini araştırmış ve politika ile uygulamalar için önemli çıkarımlar yapmıştır. Benzer şekilde, Orta ve Doğu Avrupa’daki büyük konut siteleri üzerine yapılan çalışmalar, bu yerleşimlerin çoğunlukla “gerileme” ve “sosyal çürüme” ile etiketlenmesinin sorgulanması gerektiğini ortaya koymuştur (Herfert vd., 2013). Herfert ve arkadaşları (2013), mekânsal dışlanma ile karakterize edilen sosyo-mekânsal ayrışmanın konut memnuniyeti üzerinde belirgin etkileri olduğunu göstermektedir. Ayrıca, kapalı topluluklar ve gecekondü mahallelerinin yaygınlaşması; sınırlı sosyal etkileşimler ve eşitsiz yaşam kalitesi koşullarına sahip farklı konut alanlarının oluşmasına yol açmaktadır (Rodriguez-Pose ve Zademach, 2006). Tüm bu bulgular, sosyo-mekânsal ayrışmanın konut memnuniyetini çok boyutlu ve bağlamsal olarak şekillendirdiğini ortaya koymaktadır.

Bu çok katmanlı etki mekanizmaları (Tablo 1), sosyo-mekânsal ayrışmanın konut memnuniyeti üzerindeki etkilerini anlamak için mikro ölçekte bireysel deneyimlerle, makro ölçekte kentsel politika ve piyasa dinamiklerinin birlikte değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle konut memnuniyetini yalnızca fiziksel koşullar üzerinden değil, aynı zamanda bu koşulları şekillendiren sosyo-mekânsal süreçler bütününde ele almak önemlidir.

**Tablo 1. Sosyo-Mekânsal Ayrışmanın Boyutları ve Konut Memnuniyeti İlişkisi**

Sosyo-Mekânsal Ayrışma	Konut Memnuniyetine Etkisi	Referanslar
1. Kentsel Hizmetlere Erişimdeki Eşitsizlikler	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Belirgin negatif etki:</i> Alt gelir gruplarında eğitim, sağlık ve istihdam olanaklarına erişimdeki kısıtlılıklar konut memnuniyetini önemli ölçüde azaltır.</li> <li><i>Pozitif istisna:</i> Kamu hizmetlerine erişimin iyileştirilmesi memnuniyeti artırıcı etki yapar.</li> </ul>	Klinenberg (2002); Turok & Edge (1999)
2. Sosyal İlişkiler ve Güvenlik	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Güçlü negatif etki:</i> Sosyal ağların zayıflaması ve yüksek suç oranları yaşam kalitesini düşürerek konut memnuniyetini azaltır.</li> <li><i>Diyalektik etki:</i> Etnik homojenlik sosyal sermayeyi artırabilirken, aşırı ayrışma sosyal dışlanmayı derinleştirir.</li> </ul>	Li & Wu (2008); Putnam (2007); Rodriguez-Pose & Zademach (2006)

3. Altyapı Eşitsizlikleri	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Kritik negatif etki</i>: Ulaşım, su ve kanalizasyon gibi temel altyapı eksiklikleri fiziksel konforu bozarak memnuniyeti azaltır.</li> <li>• <i>Pozitif dönüşüm</i>: Altyapı iyileştirmeleri konut memnuniyetini artırıcı etki yapar.</li> </ul>	Ercan (1996); Davis (2006)
4. Konut Piyasası Dinamikleri ve Kamusal Alanın Dönüşümü	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Uzun vadeli negatif etki</i>: Kapalı sitelerin sosyal izolasyonu ve kamusal alanların metalaşması kentsel bütünleşmeyi zayıflatarak memnuniyeti azaltır.</li> <li>• <i>Dışlayıcı pozitif istisna</i>: Salt üst gelir gruplarında konut seçim özgürlüğü memnuniyeti artırır.</li> </ul>	Özgür (2006); Miao (2003); Sennett (2018)

Kaynak: Yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

#### 4. Materyal Ve Yöntem

Araştırma alanı, farklı gelir gruplarını ve konut tipolojilerini (rezidans, kapalı site, apartman, müstakil konut vb.) temsil edecek şekilde İkinisan ve Şabaniye bölgelerinden seçilen; Cevdetpaşa, Cumhuriyet, Hafiziye, Halılağa ve Şabaniye mahallelerini kapsamaktadır. Çalışmanın temel amacı seçili bölgelerin sosyo-ekonomik profilini ortaya koymak, farklı konut kullanım biçimlerine göre kullanıcıların konut ve yakın çevre memnuniyetini karşılaştırmalı olarak değerlendirmek ve bu bulguları konut piyasası dinamikleri çerçevesinde, mekânsal planlama politikaları bağlamında sosyo-mekânsal ayrışma ile ilişkili olarak analiz etmektir.

Araştırmanın evreni, Van'ın İkinisan ve Şabaniye bölgelerinde (5 mahalle) ikamet eden toplam 82.092 hanehalkından oluşmaktadır. Kartopu örnekleme yöntemi kullanılarak, %50 varyans ve %5 hata payı dikkate alındığında örneklem büyüklüğü 383 hane olarak hesaplanmıştır. Ancak pandemi koşulları nedeniyle 2021 yılında fiilen 202 hanehalkı ile anket gerçekleştirilebilmiştir.

Araştırmanın metodolojisi iki temel aşamadan oluşmaktadır. İlk aşamada 2017–2023 yıllarına ait gayrimenkul değerlendirme raporları ile çalışma alanına ilişkin güncel nazım imar planları incelenmiş; bu doğrultuda konut piyasasındaki değişimler ile mekânsal planlar aracılığıyla şekillenen kentsel rant dinamikleri ikincil veriler çerçevesinde değerlendirilmiştir. İkinci aşamada birincil veri kaynağı olarak 2021 yılında gerçekleştirilen hanehalkı anketi temel veri toplama aracı olarak kullanılmıştır. Hanehalkı anketi; (1) konutun fiziksel ve mülkiyet özellikleri, (2) hanehalkının sosyo-ekonomik ve demografik yapısı, (3) kent ve komşuluk ilişkileri, (4) kentsel ranta yönelik algılar ve konut seçim kriterleri ile (5) 5'li Likert ölçeği ile ölçülen konut memnuniyetine ilişkin değişkenler olmak üzere beş temel başlıktan oluşmaktadır. Ancak bu çalışma kapsamında, hanehalkı anketinden elde edilen veriler üç ana tema çerçevesinde düzenlenerek incelenmiştir. Bu temalar (1) bölgelerin temel özellikleri, (2) farklı

konut kullanım biçimlerine göre memnuniyet düzeyleri ve (3) konut piyasasındaki değişime ilişkin değerlendirmelerdir.

Çalışmada elde edilen veriler, tanımlayıcı istatistik yöntemleri kullanılarak analiz edilmiştir. Bu kapsamda, kategorik değişkenler frekans ve yüzde dağılımlarıyla özetlenirken, konut memnuniyeti gibi sıralı değişkenlerin analizinde tanımlayıcı ölçütler olarak aritmetik ortalama ( $\bar{X}$ ) değerlerinden yararlanılmıştır. İkinisan ve Şabaniye bölgeleri ile ev sahibi ve kiracı grupları arasındaki memnuniyet düzeyi farklılıkları, hesaplanan ortalama ( $\bar{X}$ ) değerler karşılaştırılarak incelenmiştir. Bu analizlerden hareketle bölgeler arasındaki benzerlik ve farklılıklar, sosyo-ekonomik yapı, konut piyasası değişimi ve mekânsal planlama çerçevesinde tartışılmıştır. Bu bağlamda, çalışmanın temel beklentisi; mekânsal planlama ve konut piyasası dinamiklerinin, farklı konut kullanım biçimleri üzerinden konut memnuniyetinin belirleyicilerini ortaya koyarak, sosyo-mekânsal ayrışma üzerindeki etkilerini açıklamaktır.

## 5. Alan Araştırması Ve Bulgular

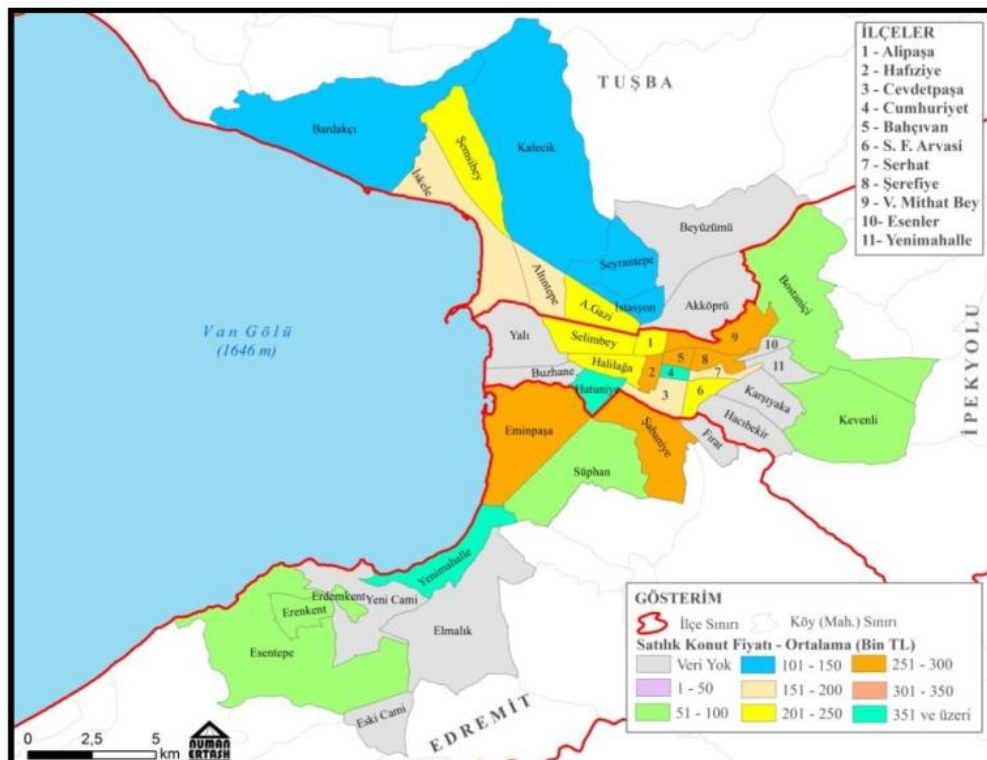
### 5.1. İkinisan ve Şabaniye Bölgelerinin Özellikleri

Sanayi Devrimi ile başlayan kentleşme süreci, günümüzde kentlerde fiziksel yayılma, sosyo-mekânsal ayrışma ve yaşam kalitesi sorunlarına yol açmıştır (Doğan, 2002). Van'ın kentsel gelişimi de tarihsel süreçte doğal ve yapay faktörlerin etkisiyle şekillenmiş olup, Cumhuriyet dönemi bu süreçte önemli bir kırılma noktası oluşturmuştur. 1970'lerden itibaren geleneksel yapılar yerini çok katlı binalara bırakmış; ancak kamu yatırımları ve sosyal donatı eksikliği nedeniyle dinamik bir konut piyasası gelişmemiştir. 1990'larda yaşanan zorunlu göç, kentin çeperlerinde yoksul konut alanlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. 1990–2008 döneminde nüfusun üç katından fazla artması ve mevcut altyapının bu büyümeye ayak uyduramaması sonucunda, bu göçmen mahalleleri ile merkezdeki prestijli yerleşim alanları arasındaki sosyo-mekânsal ayrışma iyice derinleşmiştir (Keskinok, 1998; Özer, 2009; Tekkanat & Türkmen, 2018; Uğurlar, 2019).

Konut piyasası için sağlanan finansman olanakları ile kentsel alanda sunulan konut biçimlerinin farklılaşması, sosyo-mekânsal ayrışma hızını etkileyen önemli faktörlerden biri olarak görülmektedir (Brade vd., 2009). Özellikle büyük metropoliten kentlerde arazi piyasalarındaki değerlerin yükselmesi sonucu daha fazla mekânsal ayrışma görülmekte; sosyo-ekonomik özelliklere göre farklılaşmış, parçacıl konut bölgeleri daha belirgin biçimde ortaya çıkmaktadır (Monkkonen & Zhang, 2014). Van özelinde, 2011 Van Depremi sonrası toplu kalıcı afet konut projeleri kent makroformunu genişletmiş, arsa ve konut değerlerinde artışlar gözlenmiştir (Şimsek, 2021; Uğurlar, 2019) (Şekil 2). Merkeze yakınlık hâlâ konut talebinde

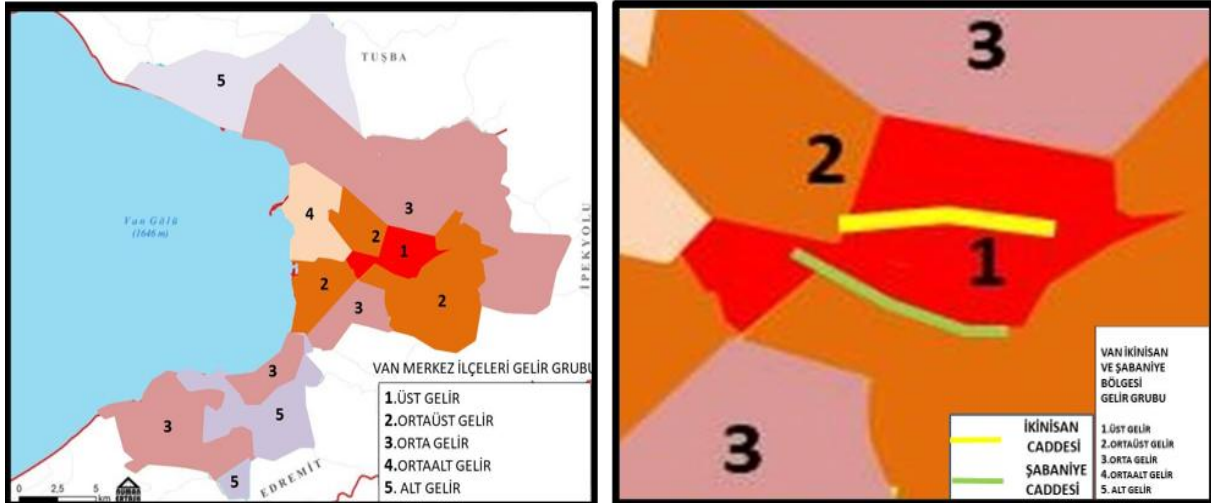
belirleyici bir faktör olmaya devam etmekte; kırsal alanlardan merkeze göç ise konut profilinde dönüşüm ve konut fiyatlarında artışları beraberinde getirmektedir (Arvas vd., 2020).

Bir bölgedeki kiralık veya satılık konut değerleri, o bölgedeki hanehalklarının gelir düzeyinin bir yansıması olarak kabul edilmektedir; zira konut tercihlerinde gelir en önemli belirleyicidir. Dolayısıyla kira ve satılık konut değerleri, o bölgedeki gelir gruplarına ilişkin alt piyasaları tariflemektedir. Konut değeri-gelir ilişkisine dayanan bu yaklaşımla, değerlerin yüksek olduğu alanların orta-üst ve üst gelir grubunu, düşük olduğu alanların ise orta ve alt gelir grubunu barındırdığı kabul edilmektedir. Söz konusu ilişki çerçevesinde, Şekil 2 referans alınarak Van merkez ilçeleri mahallelerinin sosyo-ekonomik yapısı Şekil 3'te görüldüğü gibidir. Buna göre, İkinisan ve Şabaniye bölgeleri sosyo-ekonomik ve mekânsal olarak farklı dinamiklere sahiptir. İkinisan Caddesi çevresindeki mahallelerin tamamı üst gelir grubunda bulunurken, Şabaniye bölgesinde hem orta-üst gelir grubu hem de alt gelir gruplarına ait konut alt piyasaları görülmektedir (Şekil 3, Şekil 4). Bu bağlamda çalışma alanı, İkinisan Caddesi'nin kuzey ve güney hatları (yoğun prestijli konut bölgesi) ile bu alanın etkisi altındaki Şabaniye Caddesi'nin kuzeyini kapsamakta olup idari mahalle sınırlarını içermemektedir (Şekil 5).





Şekil 2. Van Merkez İlçelerinin Mahallelere Göre Ortalama Satılık Konut Fiyatı (Bin TL) (Uğurlar, 2019)



Şekil 3. Sosyo-Ekonomik Yapı Van Merkez İlçeleri Şekil 4. İkinisan Ve Şabaniye Bölgesi



Şekil 5. Çalışma Alanı

Çalışma alanı, genel olarak İkinisan yoğun yapılaşma bölgesi ile güneyde Şabaniye Caddesi'ne kadar olan alanı kapsamaktadır. İkinisan Caddesi ve çevresinde (İkinisan bölgesi), 2009 yılından itibaren yapılaşma süreci artmaya başlamış; bu süreç, özellikle 2017'de Van Büyükşehir Belediyesi'nin İkinisan Caddesini "Prestij Cadde" projesini uygulamasıyla hız kazanmış ve bölgede site tarzı yüksek katlı kapalı site tarzı konut yapılaşması yaygınlaşmıştır (Şekil 6).



Şekil 6. İkinisan Bölgesi 2009 Yılı Sonrası Yapılaşma Süreci

2013 sonrasında, İkinisan Caddesi'nden güneye, Şabaniye bölgesine doğru ilerleyen bu yapılaşma, bölge üzerinde bir baskı unsuru oluşturmuştur. Bu baskı, müstakil konut alanlarında yeni apartman inşalarını teşvik ederek sosyo-mekânsal ayrışma sürecini tetiklemektedir (Şekil 7a-b).



Şekil 7a. İkinisan Bölgesi Etkisindeki Ara Bölge İkili Yapı Örneği



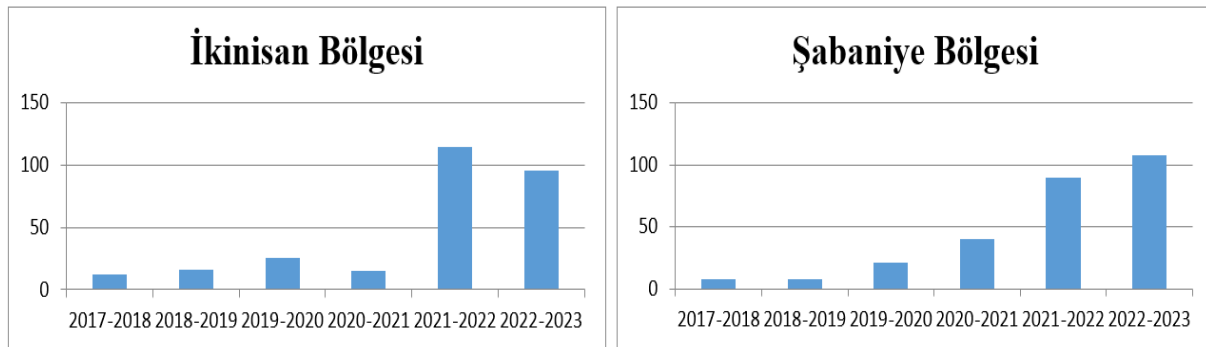
Şekil 7b. İkinisan Bölgesi Etkisindeki Ara Bölge İkili Yapı Örneği



## 5.2. İkinisan ve Şabaniye Bölgelerinde Konut Piyasası ile İmar Planlarının Etkileşimi

2011 depremi sonrasında Van'da konut piyasası dinamik bir yapı sergilemektedir. Taşınmazlar hızla el değiştirmekte ve mekânsal dönüşüm süreci belirgin şekilde ilerlemektedir. Özel sektörün “yap-sat” projeleri, İkinisan Caddesi'ni yüksek katlı ve yüksek değerli konutların yoğunlaştığı bir koridora dönüştürmüştür; bu durum çevre mahallelerdeki arsa ve konut değerlerinde artışa yol açmıştır. Bu gelişmeler, Şabaniye gibi geleneksel müstakil konut bölgelerinde de bir değişim sürecini başlatmıştır. Özellikle İkinisan'a yakın kesimlerde hızla yükselen arsa değerleri ve yeni projeler için artan talep, bu sürecin somut göstergeleridir. Bu çalışmada, söz konusu değişim sürecinin mekânsal dağılımı ve sosyo-ekonomik etkileri, sırasıyla İkinisan (Cevdetpaşa, Cumhuriyet, Hafiziye, Halilağa mahalleleri) ve Şabaniye bölgeleri örnekleminde karşılaştırmalı olarak analiz edilmektedir.

Çalışmada, 2017–2023 yılları arasında her iki bölgeye ilişkin değer tespit raporları ve ekspertiz verileri temel alınmıştır. İnşaat birim m<sup>2</sup> değerleri ile arsa rayiç bedelleri üzerinden yapılan değerlendirmeler, her iki bölgede de önemli fiyat artışlarını ortaya koymaktadır. İkinisan'da 1.436 TL/m<sup>2</sup>'den 12.372 TL/m<sup>2</sup>'ye (%861) yükselen fiyatlar, pandemi döneminde hızlanmış ve enflasyonla yeniden ivme kazanmıştır (Şekil 8). Şabaniye'de ise 1.045 TL/m<sup>2</sup>'den 8.130 TL/m<sup>2</sup>'ye (%778) ulaşan artış, İkinisan'ın prestij etkisiyle yatırım bölgesine dönüşümünü göstermektedir (Şekil 8). Özellikle pandemi döneminde kırsal göçün yarattığı talep artışı, her iki bölgede de konut fiyatlarını belirgin bir şekilde artırmıştır.

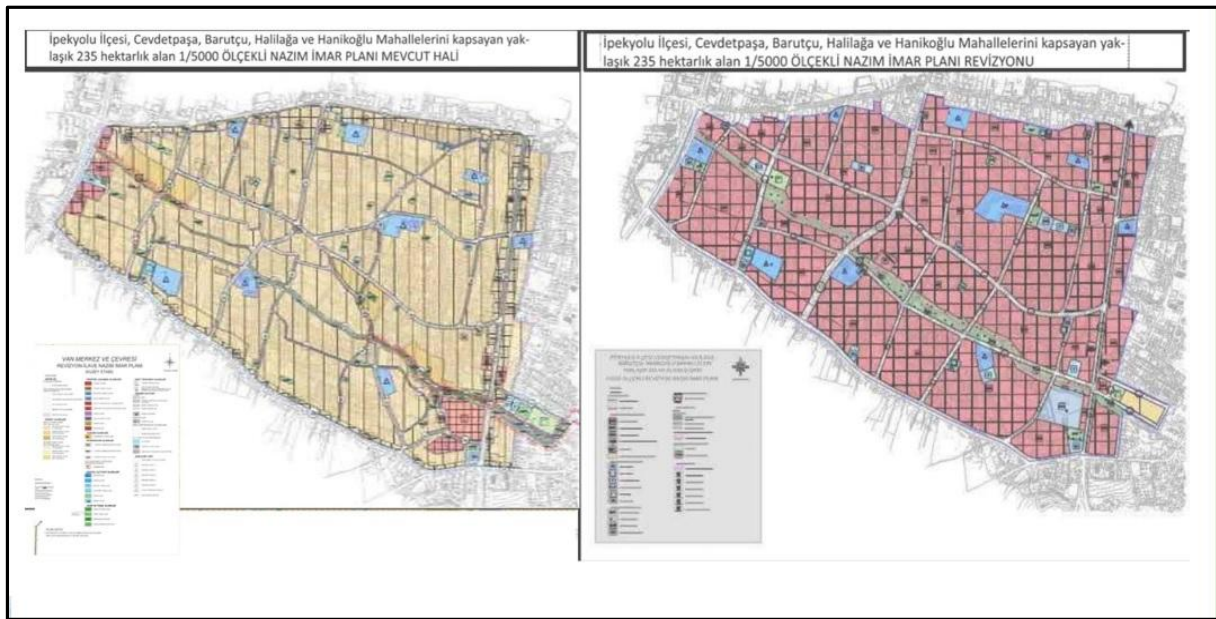


Şekil 8. İkinisan Ve Şabaniye Bölgesi 2017-2023) Yılları Konut Birim Değerleri Artış Oranı (%)

Van kent merkezinde konut piyasasının mekânsal farklılaşmasında, 2013 tarihli kuzey–güney aksı ve Merkezi İş Alanı (MİA) etaplarını kapsayan imar planları belirleyici bir rol üstlenmiştir. 2011 depremi sonrasında ortaya çıkan yatırım eğilimlerini ve mekânsal dönüşüm sürecini yönlendiren bu planlar, özellikle İkinisan bölgesinin dönüşümünde etkili olmuştur.

Bölgenin ana ulaşım akslarına yakınlığı ve 2017’de “prestij caddesi” ilan edilmesi, yüksek imar hakları tanımlanan karma kullanımlı (konut + ticaret) bir gelişim modelini beraberinde getirmiştir. Makroekonomik faktörler incelendiğinde, 2019 sonrası dönemde uygulanan düşük faiz oranları ve kolaylaştırılmış kredi erişimi ile pandeminin yarattığı talep şokunun, kent genelindeki konut fiyatları üzerinde istatistiksel olarak anlamlı bir etki yarattığı gözlemlenmektedir. Çalışma alanı kapsamında Şabaniye bölgesi, İkinisan’ın yarattığı çevresel etki (neighborhood effect) nedeniyle ikincil bir yatırım alanına dönüşmüş olup, fiyat artış hızları bakımından anlamlı farklılıklar sergilemektedir.

Güncel planlama süreçleri açısından değerlendirildiğinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nın onay sürecini tamamlamış olması ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının devam etmesi (Şekil 9), bölgenin gelecekteki mekânsal organizasyonu hakkında önemli ipuçları sunmaktadır. Bu bulgular, mekanın yeniden üretim/dönüşüm süreçlerinde planlama kararları ile piyasa dinamiklerinin diyalektik ilişkisine işaret etmektedir.



Şekil 9. İkinisan Ve Şabaniye Caddeleri Arasındaki Bölgeyi Kapsayan 24.12.2013 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Önceki) İle 14.07.2023 Güncel Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

14.07.2023 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın mahkeme kararıyla geçici durdurulması ve sonrasında revize edilerek onaylanması süreci, bölgenin mekânsal dönüşümünde kritik bir kırılma noktası oluşturmuştur. Yapılan revizyonla, önemli ölçüde "Konut Alanı" gösterimi, "Merkezi İş Alanı" (tercihe bağlı ticaret alanı) olarak değiştirilmiştir. Bu bağlamda aşağıda Şabaniye bölgesinde mekânsal planlara bağlı olarak dönüşüme konu olacak bir konut tipolojisi ile İkinisan bölgesinde yer alan bir konut tipolojisi, 2023 yılı güncel

konut piyasası değerleri dikkate alınarak kira getirisi ve satış değeri üzerinden incelenmektedir. Şabaniye bölgesinde konumlanan ilk örnekte, 1200 m<sup>2</sup> alanlı bir arsa üzerinde 2 adet 2 katlı yapı ve 1 adet tandırlık yer almakta olup, parselde toplam 4 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 2'si için akrabalık ilişkileri veya ihtiyaç durumları nedeniyle kira alınmazken, diğer 2 konuttan toplamda 10.000 TL kira elde edilmektedir. Buna karşın taşınmazın değer tespiti yapıldığında, mülkün toplam satış değerinin 9.500.000 TL olduğu belirlenmiştir (Şekil 10). İkinisan bölgesindeki örneğe bakıldığında ise farklı bir durum söz konusudur. Parsel üzerinde yer alan bir sitedeki mesken örnek alınmış olup, taşınmazın satış değeri 4.000.000 TL, kira getirisi ise 20.000 TL olarak tespit edilmiştir (Şekil 11).



Şekil 10. Şabaniye Bölgesinde Dönüşüme Konu Konut Birimleri Örneği (Tek Parsel İçinde)



Şekil 11. İkinisan Bölgesinde Kapalı Site İçinde Konut Birimi Örneği (Tek Parsel İçinde)

İkinisan ve Şabaniye bölgelerinin konut piyasası, mekânsal plan kararları ile sosyo-ekonomik yapıların karşılıklı etkileşimi sonucunda biçimlenmektedir. 14.07.2023 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve ardından hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Şabaniye'de yapılaşma koşullarının İkinisan'daki koşullara yaklaşmasıyla yatırım alanlarını genişletmektedir. Bu durum özellikle Şabaniye'de mülk sahiplerine arsalarını değerlendirme olanağı sunmakta; inşaat hakkı karşılığı yapılan anlaşmaların %35–40 düzeyinde gerçekleşmesi, kentsel rantın mekânsal planlama kararları aracılığıyla yükseldiğini göstermektedir.

Şabaniye’de, arsa niteliğinde olmasına karşın dört bağımsız konut barındıran bir taşınmazın aylık kira gelirinun yaklaşık 10.000 TL ile sınırlı kalması, bölgenin düşük gelir grubuna yönelik bir alt konut piyasasına sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Ortalama hanehalkı büyüklüğü dikkate alındığında, söz konusu taşınmazda yaklaşık 20 kişinin yaşadığı tahmin edilmektedir. Buna karşılık, İkinisan’da tek bağımsız konut içeren bir taşınmazın 20.000 TL kira geliri sağlaması, bu bölgenin üst gelir grubuna hitap eden bir alt piyasaya sahip olduğunu göstermektedir.

Elde edilen bulgular, iki bölgeye ait konut tipolojileri ve alt piyasaların, mevcut planlama kararları çerçevesinde yürütülen mekânsal dönüşüm süreçlerinden farklı düzeylerde etkileneceğini ortaya koymaktadır. Şabaniye örneğinde, arazi ve mülk değerlerindeki artış ile dönüşüm potansiyeli, mülk sahipleri için ekonomik bir kazanım oluştururken; düşük gelirli kiracılar—ki büyük bölümü sosyal ya da ekonomik nedenlerle kira ödemedenden barınan hanelerden oluşmaktadır—yeni yapılaşma koşulları nedeniyle bölgede barınamama tehlikesiyle karşı karşıya kalacaktır. Bu durum, mekânsal planlama politikalarının söz konusu hassas grubun barınma hakkını ve sosyal konut ihtiyacını göz ardı etmesi halinde, bu kesimin kentsel mekândan dışlanma riskinin daha da belirginleşeceğine işaret etmektedir.

### **5.3. İkinisan ve Şabaniye Bölgelerinde Farklı Konut Kullanım Biçimlerine Göre Memnuniyet**

Araştırma, yukarıda tanımlanan ve İkinisan ile Şabaniye olmak üzere iki karşılaştırmalı bölgeye ayrılan beş mahallede 2021 yılında uygulanan anket verilerine dayanmaktadır. Elde edilen veriler; konut özellikleri, hanehalkı profili, komşuluk ilişkileri ve kentsel rant algısı gibi değişkenler açısından tanımlayıcı istatistiksel yöntemlerle analiz edilmiştir. Bu kapsamda, kategorik değişkenler frekans ve yüzde dağılımlarıyla, sıralı değişkenler ise aritmetik ortalamalar ( $\bar{X}$ ) üzerinden özetlenmiştir. Ayrıca, bölgeler ve ev sahibi—kiracı grupları arasındaki memnuniyet farklılıkları bu ortalamalar üzerinden karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Bulgular, bu bölümün alt başlıklarında üç tematik eksen altında sunulmaktadır: (1) bölgelerin temel özellikleri, (2) konut kullanım biçimlerine göre memnuniyet düzeyleri ve (3) konut piyasasındaki değişime ilişkin değerlendirmeler.

#### **5.3.1. İkinisan ve Şabaniye Bölgelerinin Sosyo-Demografik ve Ekonomik Yapısı ile Konut Tipolojisi**

2021 yılında gerçekleştirilen ankete dayalı saha araştırmasında İkinisan’da 108, Şabaniye’de ise 94 hanehalkı ile görüşülmüştür. Katılımcıların %64,9’u erkek, %35,1’i kadındır. Yaş dağılımında 36–50 yaş grubu %43,5 ile öne çıkarken, 35 yaş ve altı %38,1



oranındadır. Evli bireylerin oranı %82,1, bekarların oranı ise %13,8'dir. Hanehalklarının %60,3'ü altı ve üzeri kişiden oluşurken, tek kişilik haneler yalnızca %3,1 düzeyindedir.

İkinisan'da hanehalkı üyelerinin %39,8'i üniversite, %23,1'i lise mezunudur; okur-yazar olmayan birey bulunmamaktadır. Şabaniye'de ise lise mezunları %28,7 ile en büyük grubu oluşturmakta; okur-yazar olmayanların oranı %16, ilkokul mezunlarının oranı ise %24,5'tir. Düşük eğitim düzeyi, gelir seviyesinin ve sosyal olanaklara erişimin sınırlı olduğunu göstermektedir.

İkinisan'da hanelerin %19,4'ü üst gelir grubunda (10.001 TL ve üzeri), %2,8'i ise düşük gelir grubundadır (1.500 TL altı). Şabaniye'de ise yalnızca %3,2'si üst gelir grubunda yer alırken, %9,6'sı düşük gelir grubundadır. İkinisan'da ev sahipliği oranı %54,6, kiracılık oranı %43,5 iken, Şabaniye'de bu oranlar sırasıyla %56,4 ve %36,2'dir. İkinisan'daki ev sahiplerinin %34,48'i üst gelir grubundayken, Şabaniye'de bu oran %11,11'dir. Şabaniye'de ev sahiplerinin çoğu (%66,67) orta gelir grubuna dâhildir.

Kiracılarda da benzer farklılıklar gözlenmektedir: İkinisan'da kiracıların %32'si üst gelir grubunda yer alırken, Şabaniye'de bu oran yalnızca %10'dur. Eğitim düzeyi ile mülkiyet durumu arasındaki ilişki belirgindir; İkinisan'da yüksek eğitilmiş nüfusun büyük kısmı ev sahibi iken, Şabaniye'de kiracılık oranı yüksektir. Şabaniye'deki kiracıların çoğunluğu düşük ve orta gelir grubuna dâhildir. Başka bir deyişle, yüksek gelir ve eğitim, güvenli, modern ve prestijli konutlarda mülkiyeti mümkün kılarken, düşük gelir ve eğitim düzeyleri daha düşük standartlı kiralık konutlarda yaşamı zorunlu kılmaktadır.

İkinisan ve Şabaniye bölgelerindeki konut stokları, fiziksel yapı özellikleri ve mülkiyet edinme yöntemleri bakımından belirgin farklılıklar sergilemektedir. İkinisan bölgesindeki konut stoğu ağırlıklı olarak modern ve çok katlı apartmanlardan (%52,8) oluşmakta; bu yapıya rezidanslar ve kapalı siteler de eklenmektedir. Sosyal donatılar ve güvenlik önlemleri açısından gelişmiş standartlara sahip olan bölge, söz konusu özellikleriyle üst gelir ve yüksek eğitim düzeyine sahip grupların konut tercihlerini yansıtmaktadır. Bölgedeki konutların %48,1'i 0-5 yaş aralığında olup, %84,3'ü kombi ile ısınmaktadır; ev sahiplerinin %38,95'i konut kredisi ile mülk edinmiştir. Buna karşılık, Şabaniye'de konut stoğu genellikle bitişik nizam, az katlı apartmanlar ve zaman içinde eklemeler yapılmış müstakil evlerden (%68,1) oluşmaktadır. Bu bölgede binaların %31,9'u 18 yaş ve üzerinde olup, %39,4'ü soba ile ısınmaktadır; ev sahiplerinin %27,86'sı ise arsa karşılığı konut edinme yöntemini kullanmaktadır. Fiziksel altyapı ve sosyal donatılar İkinisan'a kıyasla sınırlıdır. Bu yapısal ve mekânsal farklılıklar, iki bölgenin sosyo-ekonomik düzeyleri, konut sahipliği oranları ve

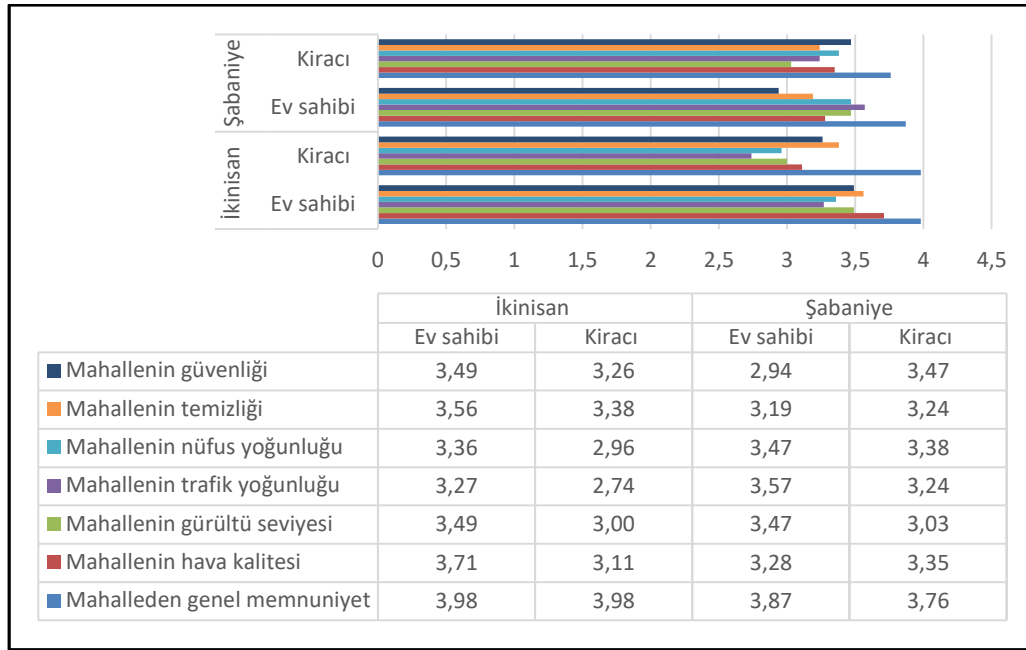
mülkiyet edinme tercihleri üzerinde doğrudan etkili olmaktadır; İkinisan'da genç ve modern konut stoğu ile finansmanlı mülk edinme yöntemleri baskınken, Şabaniye'de daha eski yapı stoğu ve alternatif mülk edinme yöntemleri ön plana çıkmaktadır.

İkinisan'da hanelerin %36,1'i konut tercihinin mahallenin özelliklerine göre yaparken, Şabaniye'de ise hanelerin %44,7'si binanın veya sitenin fiziksel özelliklerini önceliklendirmektedir. Bu durum, düşük gelir grubunun daha çok fiziksel kaliteyi, yüksek gelir grubunun ise çevresel ve sosyal prestiji önceliklendirdiğini göstermektedir. Yap-sat apartman oranı İkinisan'da %47,2 iken, Şabaniye'de yalnızca %4,3'tür. Şabaniye'de müstakil konutların oranı %61,7, bireysel apartmanların oranı ise %27,7'dir. Bu farklılık, İkinisan'ın yatırımcı ilgisinin yüksek ve prestijli bir bölge olarak gelişmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilir.

Yazında da belirtildiği üzere, eğitim ve gelir düzeyi, konut tipolojisi ve mülkiyet yapısıyla doğrudan bağlantılıdır. Bu ilişki, farklı sosyo-ekonomik grupların mekânsal olarak ayrışmasına ve uzun vadede kentsel bütünleşmenin zayıflayarak sosyo-ekonomik kutuplaşmanın derinleşmesine neden olmaktadır. Araştırma bulguları bu genel ilgiyi somutlaştırmaktadır: İkinisan bölgesi, yüksek gelir ve eğitim düzeyine sahip hanelerin modern, güvenli ve donatı açısından zengin konutlarda yoğunlaştığı bir yapı sergilerken; Şabaniye bölgesi, düşük ve orta gelirli hanelerin geleneksel ve altyapı sorunları bulunan konutlarda yaşadığı bir yapıya sahiptir. Bu belirgin karşıtlık, kentsel planlama politikalarının, iki bölge için farklılaşmış sosyo-mekânsal stratejiler üretme ihtiyacına işaret etmektedir.

### **5.3.2. İkinisan ve Şabaniye Bölgelerinde Farklı Konut Kullanım Biçimlerine Göre Mahalle Memnuniyeti**

İkinisan'da hem ev sahipleri hem de kiracılar yüksek ve eşit düzeyde genel memnuniyet bildirmiştir (3,98). Bu durum, bölgenin prestijli yapısı ve tutarlı hizmet kalitesiyle ilişkilendirilebilir. Diğer taraftan İkinisan'da kiracılar özellikle hava kalitesi (3,11) ve trafik yoğunluğundan (2,74) daha düşük memnuniyet ifade ederken, ev sahipleri daha olumlu değerlendirmelerde bulunmuştur. Şabaniye'de ise genel memnuniyet daha düşük olup ev sahipleri (3,87) kiracılardan (3,76) daha yüksek memnuniyet düzeyine sahiptir (Şekil 12).

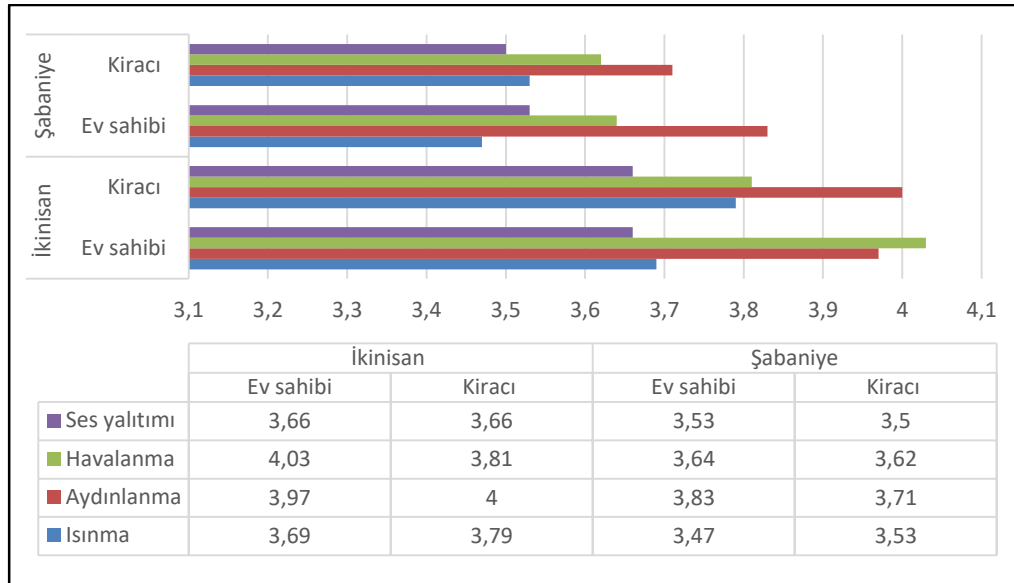


Şekil 12. Mahalle Özelliklerinden Memnuniyet( $\bar{X}$ )

Şabaniye’de güvenlik algısında dikkat çekici bir farklılık görülmekte; ev sahiplerinin düşük memnuniyet düzeyi (2,94), bölgedeki fiziksel çöküntü ve düzensizliklerle ilişkilendirilebilirken, kiracıların görece daha yüksek memnuniyeti (3,47), beklenti farklılıklarını yansıtmaktadır. Çevresel faktörlerde ise Şabaniye’de temizlik ( ev sahipleri 3,19; kiracılar 3,24) ve gürültü düzeyinden memnuniyetinin ( ev sahipleri 3,47; kiracılar 3,03) düşük seviyelerde olduğu görülmektedir. Buna karşın nüfus ve trafik yoğunluğu, İkinisan’a kıyasla Şabaniye’de daha tolere edilebilir düzeydedir. Genel olarak, İkinisan yüksek yaşam kalitesiyle öne çıkarken, Şabaniye’de hizmet eksiklikleri ve güvenlik sorunları memnuniyeti düşüren temel etkenler olarak öne çıkmaktadır (Şekil 12).

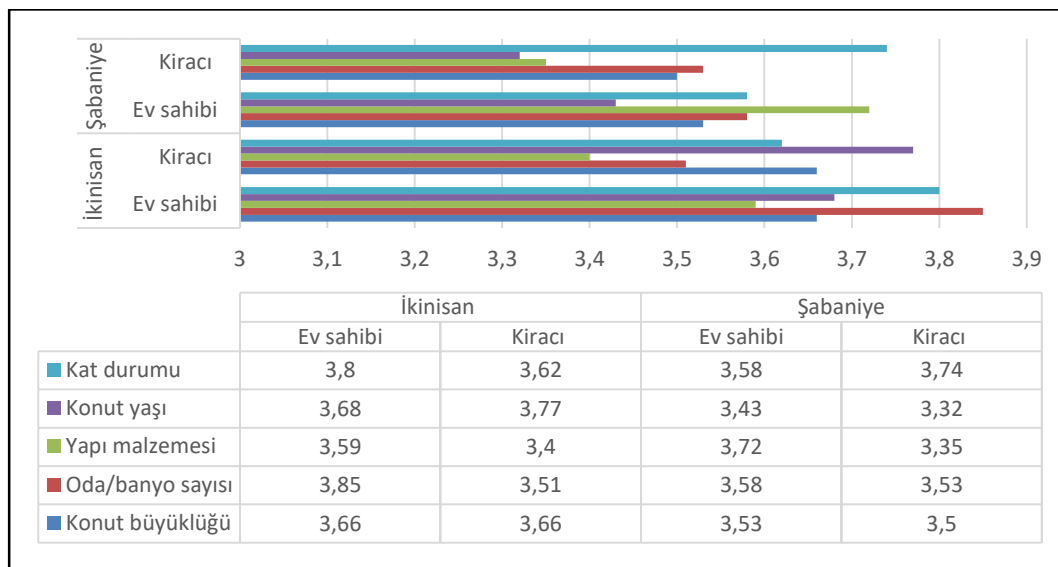
### 5.3.3. İkinisan ve Şabaniye Bölgelerinde Farklı Konut Kullanım Biçimlerine Göre Konut, Bina ve Ortak Alan Memnuniyeti

Konut içi özellikler ve ortak alanlara ilişkin memnuniyet göstergeleri bölgeler arasında belirgin farklılıklar göstermektedir. Konut konforuna yönelik ısınma, aydınlanma, havalandırma ve ses yalıtımı göstergelerinde İkinisan’da hem ev sahipleri hem de kiracılar genel olarak olumlu değerlendirmelerde bulunmuştur (örneğin, aydınlanma: ev sahipleri 3,97, kiracılar 4,00). Buna karşılık, Şabaniye’de bu göstergeler daha düşük seviyelerde kalmıştır (örneğin, havalanma: ev sahipleri 3,64, kiracılar 3,62) (Şekil 13).



Şekil 13. Konut Konforundan Memnuniyet ( $\bar{X}$ )

Konutların fiziki özelliklerine ilişkin değerlendirmelerde bölgeler arasında belirgin farklılıklar gözlenmektedir. Konut büyüklüğü açısından İkinciyan'da hem ev sahipleri hem de kiracılar ortalama 3,66 düzeyinde eşit bir memnuniyet bildirmiştir. Şabaniye'de ise her iki grup daha düşük düzeyde memnuniyet göstermiş olup, ev sahiplerinin ortalaması 3,53, kiracıların ortalaması ise 3,50'dir. Oda ve banyo sayısı bakımından benzer bir eğilim söz konusudur. İkinciyan'da ev sahipleri ortalama 3,85 ile daha yüksek bir memnuniyet ifade ederken, kiracıların memnuniyet düzeyi 3,51 olarak ölçülmüştür. Şabaniye'de ise ev sahiplerinin memnuniyet düzeyi 3,58, kiracılarınki ise 3,53 olup, bu değerler birbirine yakın ve nispeten daha düşüktür (Şekil 14).

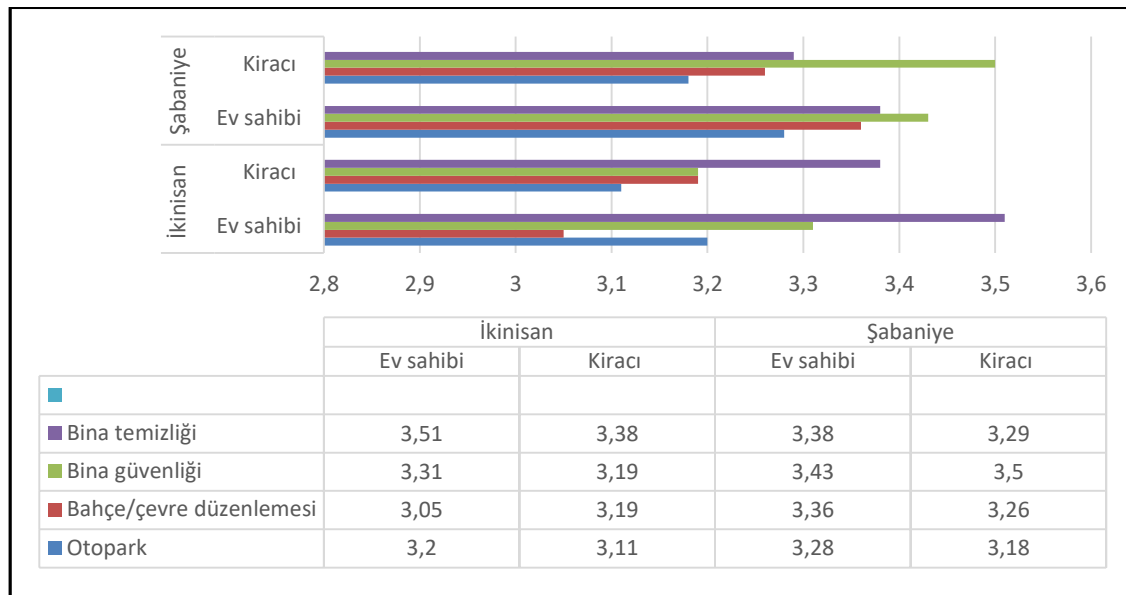


Şekil 14. Konut Fiziki Özelliklerinden Memnuniyet ( $\bar{X}$ )

Yapı malzemesi kalitesi açısından Şabaniye’de ev sahiplerinin memnuniyet düzeyi 3,72 ile İkinisan’daki ev sahiplerine kıyasla daha yüksek bulunmuştur. Buna karşın, Şabaniye kiracıları 3,35 ile tüm gruplar içinde en düşük memnuniyet düzeyine sahiptir. Konut yaşı bakımından ise İkinisan’da kiracıların memnuniyet ortalaması 3,77 olup ev sahiplerinden daha yüksek çıkmıştır. Şabaniye’de ise memnuniyet düzeyleri genel olarak daha düşük olup ev sahiplerinin ortalaması 3,43, kiracılarınki 3,32’dir. Konutun bulunduğu kattan memnuniyet düzeyi değerlendirildiğinde ise İkinisan’da ev sahipleri 3,80, kiracılar 3,62; Şabaniye’de ise ev sahipleri 3,58, kiracılar 3,74 düzeyinde memnuniyet ifade etmiştir (Şekil 14).

Bu göstergeler birlikte değerlendirildiğinde, Şabaniye’de yaşayan kiracıların konutlarının fiziksel kalitesinin İkinisan’a kıyasla daha düşük olduğu ve bu grubun genel olarak alt gelir düzeyini temsil ettiği görülmektedir. Dolayısıyla, yeni planlama ve mekânsal değişim dinamiklerinin bu grubu yerinden etme riski taşıdığı; ilerleyen süreçlerde memnuniyet artışı gözlenebile, bunun düşük gelirli grupların gerçek yaşam deneyimini değil, yeni taşınan ve daha yüksek gelir grubunun deneyimini yansıtacağı söylenebilir.

İkinisan ve Şabaniye bölgelerinde bina koşulları ve ortak alanlara ilişkin memnuniyet değerlendirmeleri farklılıklar göstermektedir. Otopark konusunda her iki mahallede ev sahipleri ve kiracılar benzer düzeyde memnundur. İkinisan’da ev sahiplerinin ortalaması 3,20, kiracılarınki 3,11; Şabaniye’de ise ev sahiplerinin ortalaması 3,28, kiracılarınki 3,18’dir. Bahçe ve çevre düzenlemesine ilişkin memnuniyet düzeyi, Şabaniye’de (ev sahipleri: 3,36; kiracılar: 3,26) İkinisan’dakine (ev sahipleri: 3,05; kiracılar: 3,19) göre daha yüksektir (Şekil 15).



Şekil 15. Bina Koşulları ve Ortak Alanlarından Memnuniyet ( $\bar{X}$ )

Genel olarak bina koşullarına ilişkin memnuniyet orta düzeyde olup, Şabaniye'deki kiracılar bina güvenliği konusunda daha olumlu bir algıya sahiptir. Bu durum, bölgesel ve sosyo-ekonomik koşulların etkisini yansıtmaktadır. Şabaniye'de müstakil konutların yoğunluğu, otopark ve güvenlik algılarını doğrudan etkilemektedir. Müstakil yapılar genellikle bireysel otopark alanlarına sahip olduğundan, otopark kullanımına ilişkin yoğunluk veya yetersizlik algısı daha düşüktür; bu da otopark memnuniyetinin İkinisan'a kıyasla benzer veya biraz daha yüksek olmasına yol açmaktadır. Ayrıca, müstakil konut sakinleri mülk sınırları içinde daha fazla kontrol ve güvenlik hissetmektedir. Bu nedenle, Şabaniye'deki kiracıların bina güvenliği konusundaki daha yüksek memnuniyeti, müstakil konutların sunduğu bağımsız ve özel yaşam alanlarından kaynaklanmaktadır. Ancak, bölgedeki altyapı ve çevresel eksiklikler bu olumlu güvenlik algısını sınırlandırmaktadır

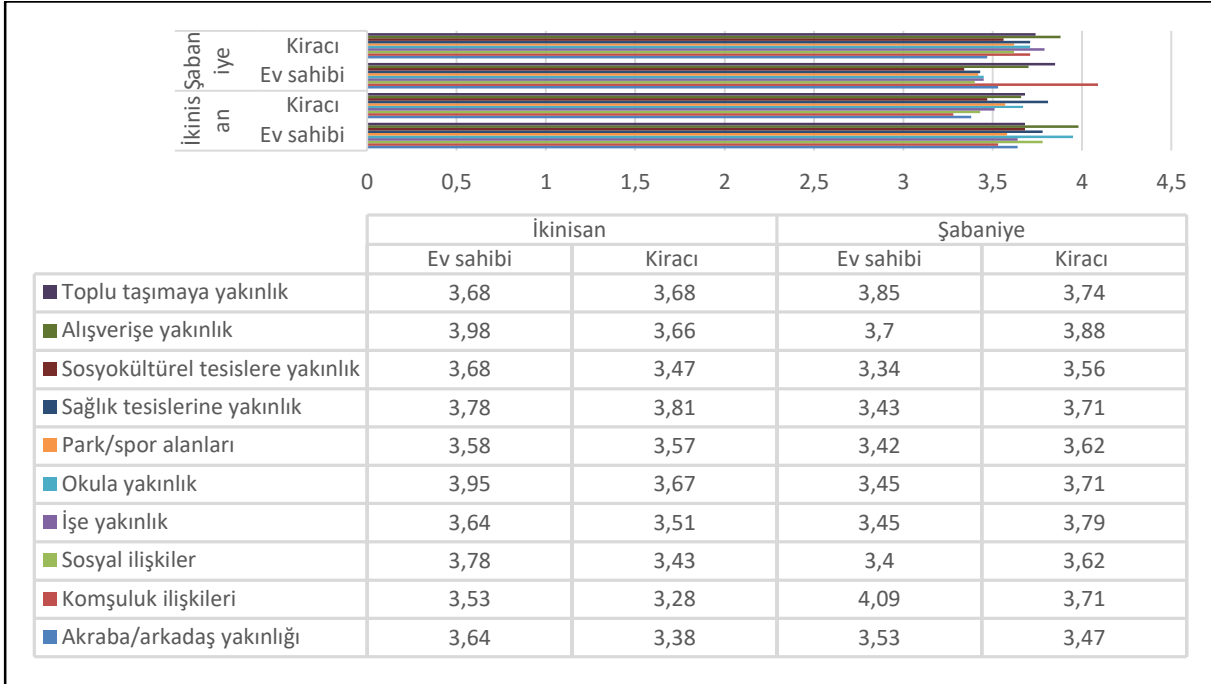
#### **5.3.4. İkinisan ve Şabaniye Bölgelerinde Farklı Konut Kullanım Biçimlerine Göre Sosyal ve Çevresel Yakınlıktan Memnuniyet**

İkinisan ve Şabaniye bölgelerinde, sosyal çevre ve altyapı olanaklarına yakınlığa ilişkin memnuniyet düzeyleri, gruplar arasında farklılık göstermektedir. Akraba ve arkadaşlara yakınlık açısından, İkinisan'daki hem ev sahipleri (3,64) hem de kiracılar (3,38), Şabaniye'deki ev sahipleri (3,53) ve kiracılara (3,47) kıyasla daha yüksek memnuniyet düzeyine sahiptir. Buna karşılık, komşuluk ilişkilerinde Şabaniye'deki ev sahipleri (4,09) diğer tüm gruplara göre belirgin biçimde daha yüksek memnuniyet bildirmiştir. İkinisan'daki ev sahipleri (3,50) ve kiracılar (3,45) ile karşılaştırıldığında, Şabaniye'deki kiracıların (3,71) da bu kategoride daha olumlu bir eğilim sergilediği görülmektedir. Sosyal ilişkilere dair genel algıda en yüksek memnuniyet İkinisan'daki ev sahiplerinde (3,78) görülürken, onu Şabaniye'deki kiracılar (3,62) takip etmektedir (Şekil 16).

İşe ve okula yakınlık açısından Şabaniye'deki kiracılar (3,79 ve 3,71), İkinisan'daki ev sahibi ve kiracılara kıyasla daha yüksek memnuniyet bildirmiştir. Park ve spor alanlarına erişimde her iki bölgede benzer düzeyde memnuniyet tespit edilmiş olup, kiracıların değerlendirmeleri 3,57 ile 3,62 arasında değişmektedir. Sağlık tesislerine yakınlıkta ise İkinisan'daki kiracılar (3,81) en yüksek memnuniyeti ifade ederken, Şabaniye'deki ev sahibi ve kiracılar daha düşük ancak orta düzeyde bir memnuniyet belirtmiştir. Sosyokültürel tesislere erişimde İkinisan'daki ev sahipleri (3,68) ve kiracıları (3,47), Şabaniye'deki ev sahipleri (3,34) ve kiracılara (3,56) göre daha yüksek memnuniyet sergilemiştir. Alışveriş olanaklarına yakınlık açısından Şabaniye kiracıları (3,88), İkinisan'daki tüm gruplardan daha yüksek memnuniyet



bildirirken toplu taşımaya erişimde en yüksek memnuniyet Şabaniye ev sahiplerinde (3,85) tespit edilmiştir (Şekil 16).



Şekil 16. Sosyal ve Çevresel Yakınlık İlişkilerinden Memnuniyet ( $\bar{X}$ )

Genel olarak değerlendirildiğine sosyal ilişkiler ve çevresel yakınlıkta bölgeler arasında farklılıklar tespit edilmiş; özellikle Şabaniye’de ev sahipleri komşuluk ilişkilerinde, kiracılar ise sosyal ve çevresel olanaklara erişimde daha yüksek memnuniyet sergilemiştir.

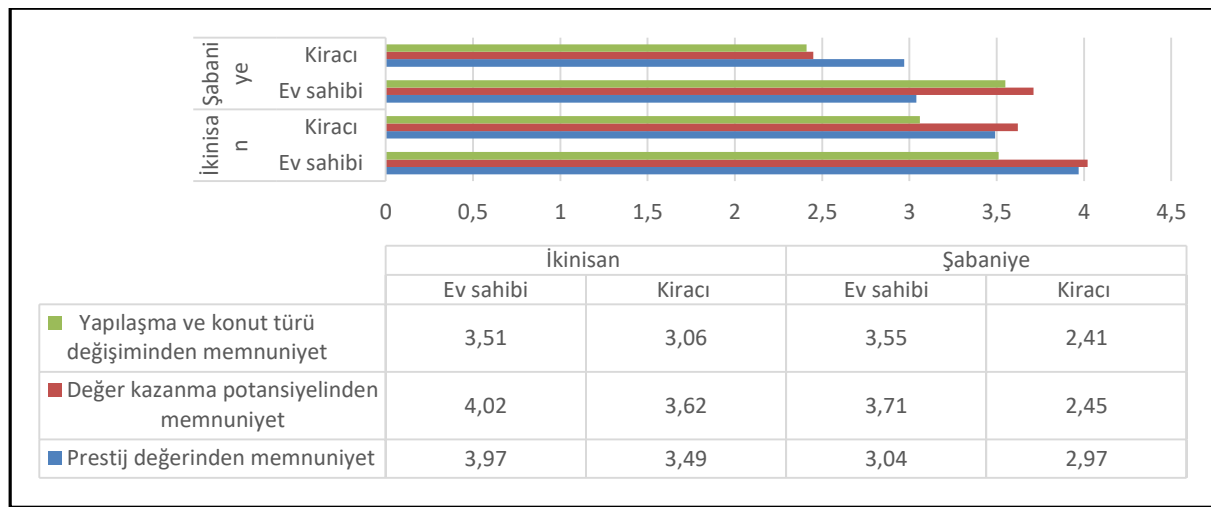
### 5.3.5. İkinisan ve Şabaniye Bölgelerinde Farklı Konut Kullanım Biçimlerine Göre Değişen Konut Piyasasından Memnuniyet

İkinisan bölgesinde ev sahiplerinin mekânsal planlar bağlamında konut piyasasındaki değişime yönelik algıları oldukça olumludur; özellikle değer artışı potansiyeline ilişkin memnuniyet düzeyi yüksek (4,02) çıkmıştır. Kiracılar da görece olumlu görüşler bildirmekle birlikte, memnuniyet düzeyleri ev sahiplerine kıyasla daha düşüktür (3,62) (Şekil 17). Bu durum, bölgenin prestijli ve yatırım açısından cazip bir konuma sahip olmasının yanı sıra, kiracıların kentsel gelişimden sınırlı ölçüde faydalandığını ortaya koymaktadır.

Şabaniye’de ev sahiplerinin değer kazanma beklentisi orta düzeydeyken (3,71), kiracıların memnuniyeti oldukça düşüktür (2,45) (Şekil 17). Bu kiracı grubu, daha düşük gelir dilimini temsil etmekte ve yaşadıkları konutların fiziksel kalitesi daha düşük seviyededir. Mevcut mekânsal planlama dinamiklerinin bu grubu dışlayıcı etkiler yaratma riski yüksektir; dolayısıyla gelecekte görülebilecek genel memnuniyet artışları, bu grubun deneyimlerini yansıtmayabilir. Yapılaşma ve konut türündeki değişimden memnuniyete ilişkin verilerde de benzer bir durum sergilenmektedir. İkinisan’da ev sahipleri bu değişimlerden nispeten daha

memnunken (3,71), kiracıların memnuniyeti daha düşüktür (3,12). Şabaniye'de ise kiracıların memnuniyeti çok daha olumsuz bir düzeyde (2,41) iken ev sahiplerinin memnuniyeti orta düzeydedir (3,10) (Şekil 17). Bu durum, mekânsal planlama dinamiklerine bağlı olarak konut piyasasındaki değişimin, özellikle düşük gelirli kiracılar üzerinde baskı ve dışlanmayı tetiklediğini göstermektedir.

Prestij algısı açısından İkinisan'daki ev sahipleri (3,97) yüksek memnuniyet bildirirken, aynı bölgedeki kiracıların memnuniyeti (3,43) daha düşük kalmıştır. Şabaniye'de ise hem ev sahipleri (3,04) hem de kiracılar (2,97) için prestij algısı görece düşüktür. Özellikle Şabaniye kiracılarında gözlemlenen bu düşük algı, konut kalitesi ve sosyal çevre gibi faktörlerin prestij algısını olumsuz etkilediğine işaret etmektedir (Şekil 17).



Şekil 17. Konut Piyasası Değişiminden Memnuniyet ( $\bar{X}$ )

Şabaniye'de ise düşük gelirli kiracı grubu, sosyal ve mekânsal dezavantajları nedeniyle bu kentsel gelişim sürecinden memnun değildir ve dışlanma riski altındadır. Sonuç olarak, mekânsal planlama kararlarının konut piyasası üzerindeki etkileri, İkinisan'daki ev sahipleri ile kiracılar arasında bir algı farkı yaratırken, Şabaniye'deki düşük gelirli kiracılar için bu durum sosyo-mekânsal dışlanma riski barındıran bir memnuniyetsizliğe dönüşmektedir.

#### 5.4. Bulguların Değerlendirilmesi

Van'da 1980 sonrası dönemde yaşanan zorunlu göçler, kentin mekânsal dinamiklerini derinden etkilemiş ve önceki dönem imar planlarının bu yeni demografik ve sosyal gerçekliklere karşısında yetersiz kaldığını ortaya koymuştur. 2011 yılında meydana gelen depremler ise bu yapısal sorunları kritik bir noktaya taşıyarak, kentin mekânsal olarak yeniden yapılanma sürecini kaçınılmaz hale getirmiştir. Bu süreç 2013 yılında 6306 Sayılı Yasa kapsamında 15.000 hektarlık alanda yeni imar planlarının hazırlanmasıyla resmîyet kazanmış; 2018 yılında bu planları ilave ve revizyon imar planları takip etmiştir.

Çalışma alanı kapsamında yer alan İkinisan bölgesinde (İkinisan Caddesi ve çevresinde) 2009 yılından itibaren yapılaşma süreci ivme kazanmış; özellikle 2017’de Van Büyükşehir Belediyesi’nin “İkinisan Prestij Cadde” projesini uygulamasıyla daha da yoğunlaşmış ve bölgede çok katlı, kapalı site tarzı yapılaşma yaygınlaşmıştır (Bkz. Şekil 6). 2013 yılı sonrasında İkinisan Caddesi’nden güneye, Şabaniye bölgesine doğru ilerleyen bu yapılaşma biçimi, Şabaniye bölgesi üzerinde bir baskı unsuru oluşturmuştur. Bu süreçte kritik bir dönüm noktası, İkinisan ve Şabaniye caddeleri arasındaki bölgeyi kapsayan 24.12.2013 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nın 14.07.2023 tarihinde revize edilmesidir. Yapılan revizyonla söz konusu alanlardaki “Konut Alanı” fonksiyonları “Merkezi İş Alanı” olarak değiştirilmiş; kat yüksekliği artırılarak yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiş ve bu alanlar tercihe bağlı ticaret alanına dönüştürülmüştür (Bkz. Şekil 11). Bu değişiklik, özellikle Şabaniye bölgesinin mekânsal değişim ve dönüşümünde belirleyici bir rol oynamaktadır. Mekânsal planlama kararındaki bu belirleyici değişiklik, beraberinde önemli bir araştırma sorusunu getirmektedir: İkinisan Caddesi’nin etki alanındaki Şabaniye gibi bölgelerde bu süreç, yeni dışlanma mekanizmalarını ve mekânın yeniden üretimini nasıl şekillendirecektir?

Buradan hareketle araştırma bulguları, sosyo-mekânsal ayrışma ile konut memnuniyeti arasındaki ilişkide sosyal ve fiziksel çevre faktörlerinin kritik bir rol oynadığını göstermektedir. İkinisan’daki kapalı siteler ve yüksek katlı yapılaşma, bina ve mahalle temizliği, güvenlik ve yaşam biçimine yönelik yüksek memnuniyetle ilişkilendirilirken trafik yoğunluğu ve yeşil alan eksikliği olumsuzluklar olarak öne çıkmaktadır. Şabaniye’de ise müstakil yapılaşmanın getirdiği bahçe imkânları, düşük trafik yoğunluğu ve geleneksel sosyal yapının sürmesine bağlı olarak güçlü komşuluk ilişkileri memnuniyet kaynağı olarak görülmekte; ancak altyapı ve genel güvenlik algısı düşük kalmaktadır. Bu karşılaştırmalı tablo, iki bölge arasında belirgin bir eşitsizlik olduğunu ortaya koymaktadır. Bu genel eşitsizlik durumu içinde, bulgular Şabaniye bölgesindeki kiracıların konutlarının fiziksel özelliklerinden (büyüklük, oda sayısı, yapı malzemesi kalitesi) duydukları memnuniyetin İkinisan’daki gruplara kıyasla belirgin şekilde daha düşük olduğunu doğrulamaktadır. Kiracıların bazı konfor bileşenlerinde (örneğin, Şabaniye’de müstakil konutlara bağlı olarak bina güvenliği algısı) nispeten daha yüksek memnuniyet göstermesi ise, söz konusu genel eşitsizliği ortadan kaldırmamaktadır. Bu bulgular, mekânsal dönüşümün ikili sonuçlarını gözler önüne sermektedir: Bir yandan mekân kalitesi iyileşirken, diğer yandan komşuluk ilişkileri gibi sosyal bağların zayıflaması toplumsal dışlanmayı beraberinde getirmekte ve bu süreci pekiştirmektedir.

Diğer taraftan, kentlerin mekânsal ve sosyolojik dönüşümü sosyo-mekânsal ayrışmayı derinleştirirken mevcut politikalar ve imar planları da bu eşitsizlikleri gidermekte yetersiz kalmaktadır. Özellikle Şabaniye’de yukarıda bahsi geçen mekânsal planların sağladığı yeni yapılaşma koşulları, düşük gelirli kiracı kesimleri yerinden ederek ve memnuniyetsizliği artırarak ayrışmayı derinleştirme potansiyeli taşımaktadır. Şabaniye’deki kiracıların çoğunluğu düşük ve orta gelir grubundan olup, fiziksel kalitesi daha düşük konutlarda ikamet etmektedir. Bu durum, söz konusu kiracıların kira artışlarına karşı daha kırılgan olduğu anlamına gelmektedir. Şabaniye bölgesinde revize imar planları ile yeni yapılaşma koşullarının tanımlanması, bölgedeki mülk sahipleri için bir değerlendirme (rant) fırsatı yaratırken; bu durum özellikle düşük gelirli kiracılar için barınma güvencesizliğini derinleştirmektedir. Mekânın yeniden üretilmesiyle kira değerlerinin artacağı öngörüsü, bölgede kira ödemediği yaşayan en savunmasız gruplar da dâhil olmak üzere bu kesimleri yerinden edilme riskiyle karşı karşıya bırakmaktadır. Bu risk, söz konusu grupları gözetken kapsayıcı planlama politikaları ve araçlarıyla önlenemez. Bu durum, sosyal gruplar arasındaki eşitsizliklerin mekânsal boyutta yeniden üretildiğini ve sosyal adalet ile kapsayıcılık ilkelerinin kent planlamasında daha güçlü şekilde ele alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

## Sonuç

Konut memnuniyeti, bireyin yaşamına dair içsel bir tatmin ölçütü olmanın ötesinde, onu kuşatan sosyal ve mekânsal dokunun bir yansımasıdır. Bu çalışma, bireylerin konutlarından duydukları memnuniyetin, salt fiziksel konfor veya bireysel tercihlerle değil, içine gömülü oldukları sosyo-mekânsal yapılarla, özellikle de ayrışma dinamikleriyle derinden şekillendiğini ortaya koymaktadır. Sosyo-mekânsal ayrışma, bir yandan kentsel hizmetlere erişimden sosyal sermayeye kadar uzanan eşitsizlikler yaratarak, diğer yandan bireylerin mekânı deneyimleme ve anlamlandırma biçimlerini dönüştürerek konut memnuniyetinin belirleyici dinamiği haline gelmektedir. Bu ilişki, konut kullanım biçimi (ev sahibi/kiracı) gibi faktörlerle kesiştiğinde etkisini daha da belirginleştirir; konut kullanım biçimi, farklı mahalle bağlamlarında memnuniyet düzeylerini önemli ölçüde farklılaştıran bir rol oynamaktadır (Ma vd., 2018; Poli ve Adianto, 2022). Bu nedenle, konut memnuniyetini analiz etmek, onu üreten ve sınırlayan mekânsal yapıları, bu yapıların yol açtığı toplumsal eşitsizlikleri ve ayrışma süreçlerini dikkate almayı gerektirmektedir.

Sosyo-mekânsal ayrışmanın konut memnuniyeti üzerindeki etkisi, dört temel mekanizma aracılığıyla kendini göstermektedir. İlk olarak, kentsel hizmetlere erişimdeki

eşitsizlikler alt gelir gruplarının temel ihtiyaçlarını karşılamasını engelleyerek konut memnuniyetini doğrudan düşürmektedir. Klinenberg (2002) ve Turok & Edge'in (1999) çalışmalarında da vurgulandığı üzere, eğitim, sağlık ve istihdam olanaklarına sınırlı erişim konut memnuniyetini belirgin şekilde azaltırken, bu hizmetlere erişimin iyileştirilmesi onu önemli ölçüde artırmaktadır. İkinci mekanizma olarak sosyal ilişkiler ve güvenlik algısındaki zayıflama konut memnuniyetini derinden etkilemektedir. Li & Wu (2008) ve Putnam'ın (2007) çalışmalarında ortaya koyduğu gibi, sosyal ağların zayıflaması ve suç oranlarındaki artış yaşam kalitesini düşürürken, Rodriguez-Pose & Zademach'ın (2006) işaret ettiği diyalektik etkiyle, etnik homojenlik sosyal sermayeyi artırabilse de aşırı ayrışma sosyal dışlanmayı derinleştirebilmektedir. Üçüncü mekanizma, altyapı eşitsizliklerinin yarattığı olumsuz etkilerle ilgilidir. Ercan'ın (1996) çalışmasında belirtildiği üzere, ulaşım, su ve kanalizasyon gibi temel altyapı eksiklikleri gündelik yaşamın fiziksel konforunu bozarak konut memnuniyetini azaltmaktadır. Davis'in (2006) vurguladığı gibi, altyapı iyileştirmelerinin ise konut memnuniyetini artırıcı bir dönüşüm sağladığı gözlemlenmektedir. Son olarak, konut piyasası dinamikleri ve kamusal alanın dönüşümü dördüncü mekanizmayı oluşturmaktadır. Hui (2013) ve Marcuse'ün (2005) çalışmalarında işaret ettiği gibi, rant odaklı planlama konut fiyatlarını artırarak özellikle düşük gelirli kiracı grupların kent merkezlerinden dışlanmasına yol açmaktadır. Özgür (2006) ve Miao'nun (2003) araştırmalarında ortaya konduğu üzere, kapalı sitelerin yarattığı sosyal izolasyon ve kamusal alanların metalaşması kentsel bütünleşmeyi zayıflatarak konut memnuniyetini olumsuz etkilemektedir. Sadece üst gelir gruplarında gözlemlenen konut seçim özgürlüğünün memnuniyeti artırması ise dışlayıcı bir istisna olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dört mekanizma, sosyo-mekânsal ayrışmanın bireylerin barınma deneyimleri ve yaşam memnuniyeti üzerindeki çok boyutlu etkilerini sistematik bir şekilde ortaya koymaktadır.

Harvey (2003) özellikle afet sonrası gibi kırılgan dönemlerde uygulanan planlama politikalarında, sermaye odaklı dönüşüm süreçlerinin sosyal adalet ilkesini göz ardı ettiğini ifade etmektedir. Bu durum, sosyo-mekânsal ayrışmanın planlama pratikleri aracılığıyla yeniden üretildiğini göstermekte ve yazındaki tespitlerle güçlü biçimde örtüşmektedir (Massey & Denton, 1993; Andersen, 2019). Dolayısıyla, sosyo-mekânsal ayrışma ile konut memnuniyeti arasındaki çok boyutlu ve karmaşık ilişki, kent planlamasının yalnızca fiziksel mekânın düzenlenmesine indirgenemeyeceğini; aksine, sosyal adaletin ve kapsayıcılığın sağlanmasında kritik bir politika aracı olarak ele alınması gerektiğini açıkça ortaya koymaktadır.

**KAYNAKLAR**

<https://doi.org/10.4324/9781315668666>

Akın, L. (2007). *Kentsel toprak rantı ve kamu yararı*. Nobel Yayın Dağıtım.

Alaeddinoğlu, F., Sargın, S. ve Okudum, R. (2016). 2011 Van depremi ve kentsel nüfusta mekânsal farklılaşmalar. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (39), 133-149.

Amérigo, M., & Aragonés, J. I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 17(1), 47–57. <https://doi.org/10.1006/jevp.1996.0038>

Andersen, H. S. (2019). *Segregation, social exclusion, and urban policy*. Routledge.

Balbo, M. (1993). Urban planning and the fragmented city of developing countries. *Third World Planning Review*, 15(1), 23–35. <https://doi.org/10.3828/twpr.15.1.42563843037x65w5>

Bayraktutan, Y., Öztürk, H., & Örnek, İ. (2016). Kentsel mekânın dönüşümü ve sosyal ayrışma: Türkiye üzerine bir değerlendirme. *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 32, 1–22. <https://doi.org/10.17444/sbd.20163224419>

Bektaş, E. (2011). Kapalı siteler ve güvenlik algısı: Ankara örneği. *Planlama*, 21(2), 63–73.

Burgess, E. W. (1925). The growth of the city: An introduction to a research project. In R. E. Park, E. W. Burgess, & R. D. McKenzie (Eds.), *The city* (pp. 47–62). University of Chicago Press.

Davis, E. (2006). *Residential satisfaction and urban development*. Routledge.

Davis, E., & Fine-Davis, M. (1981). *Social change and women's roles: A sociological and psychological perspective*. St. Martin's Press.

Demiral, Ö. (2016). *Gated communities: Security as a commodity in urban space*. Lambert Academic Publishing.

Deniz, O. ve Etlan, E. (2009). Kırdan kente göç ve göçmenlerin uyum süreci üzerine bir çalışma: Van örneği. *Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi*, 6 (2), 472-498.

Deniz, O., Yıldız, M. Z., Parin, S. ve Erdoğan, R. (2017). Deprem ve göç: 2011 Van depremi örneği. *Social Sciences Studies Journal*, 3(10), 1426-1444.

Diken, B. (1997). *From colonization to ghettoization: The making of the Danish suburb*. Ashgate.

Dinçer, İ. (2000). Kentsel ayrışma sürecinde İstanbul'da konut alanlarının değişimi. *Planlama Dergisi*, (2-3), 77–93.

Duncan, O. D., & Lieberson, S. (1959). Ethnic segregation and assimilation. *American Journal of Sociology*, 64(4), 364–374. <https://doi.org/10.1086/222468>

Ercan, F. (1996). *Kentsel altyapı ve yaşam kalitesi*. İstanbul Üniversitesi Yayınları.

Fainstein, S. S. (2005). Cities and diversity: Should we want it? Can we plan for it? *Urban Affairs Review*, 41(1), 3–19. <https://doi.org/10.1177/1078087405278968>

Galster, G. C., & Hesser, G. W. (1981). Residential satisfaction: Compositional and contextual correlates. *Environment and Behavior*, 13(6), 735–758. <https://doi.org/10.1177/0013916581136006>

Gibson, K. (1998). Social polarisation and the politics of difference: Discourses in collision or collusion? *Environment and Planning A*, 30(2), 223–243. <https://doi.org/10.1068/a300223>

Han, S. S. (2002). Dual city in globalising Singapore: Social polarisation and migrant workers. *Cities*, 19(6), 357–369. [https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(02\)00057-3](https://doi.org/10.1016/S0264-2751(02)00057-3)

Harvey, D. (1989). *The urban experience*. Johns Hopkins University Press.

Harvey, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford University Press.

Harvey, D. (2003). *The right to the city*. Blackwell Publishing.

Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 23–40.

Healey, P. (1997). *Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies*. Macmillan.

Herfert, G., Sykora, L., & Strurban, A. (2013). Social housing estates in Europe: Problems, policies and the future. *European Urban and Regional Studies*, 20(3), 200–215. <https://doi.org/10.1177/0969776412474562>

Hu, F. Z. Y. (2013). Homeownership and subjective wellbeing in urban China: Does owning a house make you happier? *Social Indicators Research*, 110(3), 951–971. <https://doi.org/10.1007/s11205-011-9967-5>

Huang, Y., Li, S. M., & Li, L. (2015). Housing tenure choice in transitional urban China: A multilevel analysis. *Urban Studies*, 52(2), 236–252. <https://doi.org/10.1177/0042098014529348>

Hui, E. C. M. (2013). Housing affordability, preferences and expectations of elderly with government intervention. *Habitat International*, 39, 99–106. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2012.11.002>

Işık, O. (1999). Mekân kavramı üzerine. *Toplum ve Bilim*, 83, 7–30.

İçen, C. (2019). Kentsel ayrışma: Kavramsal bir değerlendirme. *İdealkent*, 10(27), 818–835. <https://doi.org/10.31198/idealkent.629553>



- Jansen, S. J. T. (2013). Why is housing always satisfactory? A study into the impact of preference and experience on residential satisfaction. *Social Indicators Research*, 113(3), 785–805. <https://doi.org/10.1007/s11205-012-0110-2>
- Kakumu, O. A., & Olima, W. H. A. (2007). Residential segregation in Kenyan cities: The case of Kisumu municipality. *African Geographical Review*, 26(1), 1–14. <https://doi.org/10.1080/19376812.2007.9756191>
- Karakurt, G. (2006). *Kentsel mekânın sosyo-mekânsal ayrışması*. Nobel Yayın Dağıtım.
- Keskinok, H. Ç. (1988). Mekânın sosyal üretimi. *Planlama Dergisi*, 2(1), 15–26.
- Klinenberg, E. (2002). *Heat wave: A social autopsy of disaster in Chicago*. University of Chicago Press.
- Knox, P. L., & Pinch, S. (2014). *Urban social geography: An introduction* (6th ed.). Routledge.
- Korkmaz, H. (2019). Kapalı siteler ve toplumsal ayrışma: İstanbul’da bir saha araştırması. *Megaron*, 14(3), 451–464. <https://doi.org/10.14744/megaron.2019.83414>
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space* (D. Nicholson-Smith, Trans.). Blackwell. (Original work published 1974)
- Li, H., & Wu, F. (2008). Social capital and residential satisfaction in urban China. *Habitat International*, 32(1), 78–88. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2007.08.003>
- Ma, L., Kent, J., & Mulley, C. (2018). Residential satisfaction and travel behaviour: What role does neighborhood design play? *Transport Policy*, 65, 57–67. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2017.11.004>
- Malpezzi, S. (1996). Housing prices, externalities, and regulation in U.S. metropolitan areas. *Journal of Housing Research*, 7(2), 209–241.
- Marcuse, P. (1989). ‘Dual city’: A muddy metaphor for a quartered city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 13(4), 697–708. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1989.tb00157.x>
- Marcuse, P. (2005). Enclaves yes, ghettos no: Segregation and the state. In D. Varady (Ed.), *Desegregating the city: Ghettos, enclaves, and inequality* (pp. 15–30). State University of New York Press.
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1993). *American apartheid: Segregation and the making of the underclass*. Harvard University Press.
- Massey, D. S., & Fischer, M. J. (2000). How segregation concentrates poverty. *Ethnic and Racial Studies*, 23(4), 670–691. <https://doi.org/10.1080/01419870050033676>
- Miao, J. (2003). Gated communities in urban China: Residential satisfaction and social implications. *Housing Studies*, 18(4), 547–565. <https://doi.org/10.1080/0267303032000109393>

- Miao, J. (2003). Gated communities in urban China: Residential satisfaction and social implications. *Housing Studies*, 18(4), 547–565. <https://doi.org/10.1080/0267303032000109393>
- Mohit, M. A., & Raja, A. M. M. (2014). Residential satisfaction of urban poor in Malaysia: Case study of people's housing project in Kuala Lumpur. *Urban Studies Research*, 2014, 1–9. <https://doi.org/10.1155/2014/952714>
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 34(1), 18–27. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.04.002>
- Murdie, R. A., & Borgegard, L. E. (1998). Social capital and segregation in urban neighborhoods. *Urban Studies*, 35(6), 947–964. <https://doi.org/10.1080/0042098984183>
- Musterd, S., & Ostendorf, W. (1998). *Urban segregation and the welfare state: Inequality and exclusion in western cities*. Routledge.
- Musterd, S., & Ostendorf, W. (1998). *Urban segregation and the welfare state: Inequality and exclusion in western cities*.
- Oladosu, O. I., Sun, B., Zhang, L., & Adedeji, O. (2023). Housing satisfaction in urban China: A comprehensive review. *Habitat International*, 131, 102724. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102724>
- Özbir, N. (2017). Mutfak bağlamında Van evi tasarımı. *İstanbul Aydın Üniversitesi Dergisi*, (33), 63-77.
- Özel, B. (2005). Mekânsal planlamada yer seçimi ölçütleri. *Planlama Dergisi*, 2(33), 35–46.
- Özer, A. (2009). Sosyoekonomik yapı, göç ve kentleşme bağlamında yerel yönetimler, Van örneği. *Van Kent Sempozyumu* içinde (ss. 65-82). TMMOB Van İl Koordinasyon Kurulu.
- Özgür, E. M. (2006). Kentsel ayrışma: Kavramsal bir değerlendirme. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 4(1), 1–14.
- Özgür, H. (2006). Kentsel ayrışma ve sosyal dışlanma. *Planlama*, 16(1), 5–18.
- Parkes, A., Kearns, A., & Atkinson, R. (2002). What makes people dissatisfied with their neighbourhoods? *Urban Studies*, 39(13), 2413–2438. <https://doi.org/10.1080/0042098022000027031>
- Pendall, R. (2000). Local land use regulation and the chain of exclusion. *Journal of the American Planning Association*, 66(2), 125–142. <https://doi.org/10.1080/01944360008976094>
- Poli, A., & Adianto, R. (2022). The influence of social interaction on residential satisfaction: A case study of urban kampung in Indonesia. *International Journal of Built Environment and Sustainability*, 9(1), 55–66. <https://doi.org/10.11113/ijbes.v9.n1.850>

Putnam, R. D. (2007). *Bowling alone: The collapse and revival of American community* (revised ed.). Simon & Schuster.

Rodriguez, A., & Zademach, H. M. (2006). Residential satisfaction in European cities: Cross-national analysis of its determinants. *Urban Studies*, 43(9), 1623–1640. <https://doi.org/10.1080/00420980600838178>

Rodriguez-Pose, A., & Zademach, H. (2006). Residential satisfaction and spatial segregation in urban areas. *Urban Studies*, 43(7), 1123–1144. <https://doi.org/10.1080/00420980600685796>

Sami, K. (2009). Zoraki/zorunlu göçün yarattığı kentsel, kültürel ve mekânsal bellek yıkımı-Van kenti toplumsal ferasetin neresinde?. *Van Kent Sempozyumu* içinde (ss. 21-34). TMMOB Van İl Koordinasyon Kurulu.

Sassen, S. (2014). *Expulsions: Brutality and complexity in the global economy*. Harvard University Press.

Sennett, R. (2018). *Building and dwelling: Ethics for the city*. Farrar, Straus and Giroux.

Talen, E. (2012). *City rules: How regulations affect urban form*. Island Press.

Tammaru, T., van Ham, M., Marcińczak, S., & Musterd, S. (2016). *Socio-economic segregation in European capital cities: East meets West*. Routledge.

Thurber, K., Jensen, R., & De Souza, S. (2018). Social integration in mixed-income neighborhoods and resident well-being. *Journal of Urban Affairs*, 40(4), 501–520. <https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1355321>

Tiesdell, S., & Allmendinger, P. (2005). Planning tools and markets: Towards an extended conceptualisation. In S. Tiesdell & P. Allmendinger (Eds.), *Planning tools for urban development* (pp. 3–33). Routledge.

Tunceli, M. (2012). Van. *İslam Ansiklopedisi* (Cilt 42, ss. 510-512). Türkiye Diyanet Vakfı.

Turok, I., & Edge, N. (1999). The jobs–housing balance: A review of policies and outcomes. *Urban Studies*, 36(12), 223–240. <https://doi.org/10.1080/0042098993031>

Tümtaş, M. S. (2012). Türkiye’de konut memnuniyetini etkileyen faktörler: Kentsel alanlar üzerine bir inceleme. *Megaron*, 7(3), 149–161. <https://doi.org/10.5505/megaron.2012.67636>

Türkün, A. (2011). Kentsel dönüşüm politikaları: Eleştirel bir değerlendirme. *Toplum ve Bilim*, 122, 36–69.

Uğurlar, A. (2019). Van kentsel gelişimi ve güncel konut piyasası ilişkisinin değerlendirilmesi. *İdealkent*, 10(27), 447-488. [10.31198/idealkent.632252](https://doi.org/10.31198/idealkent.632252)

Weber, M. (2003). *Şehir: Modern kentin oluşumu* (M. Ceylan, Çev.). Bakış Yayınları.