



Van İl Merkezindeki Konut İlanlarının Dili ve Sosyolojik Açından Analizi

A Sociological Analysis of the Discourse of Housing Advertisements in the City Center of Van

Hasan Biçim

Asist. Prof., Iğdır University, Department of Social Work, Iğdır, Türkiye
Dr. Öğretim Üyesi, Iğdır Üniversitesi, UBF, Sosyal Hizmet Bölümü, Türkiye
Orcid: 0000-0002-9013-7806 hsnbiciml@hotmail.com

Article Information/Makale Bilgisi

Cite as/Atıf: Biçim, H.(2025). Van Merkezindeki Konut İlanlarının Dili ve Sosyolojik Açından Analizi. *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Özel Sayı, 317-333.

Biçim, H.(2025). A Sociological Analysis of the Discourse of Housing Advertisements in the City Center of Van. *Van Yüzüncü Yıl University the Journal of Social Sciences Institute*, Special Issue, 317-333.

Article Types / Makale Türü: Research Article/Araştırma Makalesi

Received/Geliş Tarihi: April 17, 2025/17 Nisan 2025

Accepted/Kabul Tarihi: October 6, 2025/6 Ekim 2025

Published/Yayın Tarihi: October 29, 2025/29 Ekim 2025

Pub Date Season/Yayın Sezonu: October/Ekim

Issue/Sayı: Special Issue/Özel Sayı

Pages/Sayfa: 317-333

Plagiarism/İntihal: This article has been reviewed by at least two referees and scanned via a plagiarism software./ Bu makale, en az iki hakem tarafından incelendi ve intihal içermediği teyit edildi.

Published by/Yayıncı: Van Yüzüncü Yıl University of Social Sciences Institute/Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Ethical Statement/Etik Beyan: It is declared that scientific and ethical principles have been followed while carrying out and writing this study and that all the sources used have been properly cited/ Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde bilimsel ve etik ilkelere uyulduğu ve yararlanılan tüm çalışmaların kaynakçada belirtildiği beyan olunur (Hasan Biçim).

Conflict of Interest/Çıkar Beyanı

There are no conflicts of interest./Bu çalışma kapsamında herhangi bir kurum, kuruluş, kişi ile çıkar çatışması yoktur.

Declaration of Authors' Contribution/Yazarların Katkı Oran Beyanı

This article has one author and the contribution rate of the author is 100 %/Bu makale tek yazarlıdır ve yazarın katkı oranı yüzde 100'dür.

Copyright & License/Telif Hakkı ve Lisans: Authors publishing with the journal retain the copyright to their work licensed under the CC BY-NC 4.0./Yazarlar dergide yayınlanan çalışmalarının telif hakkına sahiptirler ve çalışmalarını CC BY-NC 4.0 lisansı altında yayımlanmaktadır

Öz

1980 sonrası uygulanmaya başlanan neoliberal ekonomi politikaları birçok alan gibi kentleşme alanını da etkisi altına almıştır. Konut piyasasının gelişmesi ve kredi sistemlerinin yaygınlaşmasıyla konut finansal bir yatırım aracına dönüşmüştür. Van kenti 1980’li yılların ortasından itibaren neoliberal politikalara eklenmiş, 2011 Depremiyle birlikte kentleşme adına yeni sonuçlar meydana gelmiştir. Bu çalışma, 2025 yılı Mart ayı itibarıyla Van merkez ilçelerinde ilan sitesinde yayımlanan 1+1, 3+1 ve villa tipi konut ilanlarının nitel içerik analizi yapılarak, konut ilanlarında kullanılan dilin sosyolojik anlamlarını ortaya koymayı amaçlamıştır. Neoliberal politikaların etkisiyle Van’da konut, yalnızca barınma aracı değil, aynı zamanda yatırım, statü ve toplumsal ayrışmanın göstergesi haline gelmiştir. Çalışma, konutun finansallaşması, mekânsal ayrışma, sınıfsal kimlikler ve kültürel temsil biçimlerinin ilan dili aracılığıyla nasıl görünür kılındığını analiz etmiştir. 1+1 konutlar yatırım ve kira getirisi odaklı sunulurken; 3+1 konutlarda aile yaşamı, güvenlik ve sosyal donatılar vurgulanmakta; villa ilanları ise prestij, doğayla iç içe yaşam ve mahremiyet temaları üzerinden şekillenmektedir. Elde edilen veriler, Van kentinde neoliberal kentleşme süreçlerinin mekânsal yapıyı ve toplumsal ilişkileri dönüştürdüğünü ve konutun sınıfsal bir temsil nesnesine evrildiğini ortaya koymaktadır.

Anahtar Kelimeler

Neoliberalizm, Konutun finansallaşması, Mekânsal ayrışma, Toplumsal sınıf, Kentsel dönüşüm.

Abstract

Neoliberal economic policies implemented in the post-1980 period, have influenced the field of urbanization as in many other areas. With the expansion of the housing market and the proliferation of credit systems, housing has increasingly become a financial investment instrument. The city of Van has been integrated into neoliberal policies since the mid-1980s, and the 2011 earthquake marked a turning point in the city’s urban transformation. This study aims to uncover the sociological meanings embedded in the language of 1+1, 3+1, and villa-type housing advertisements published on a property listing website in Van’s central districts as of March 2025, through qualitative content analysis. Under the influence of neoliberal policies, housing in Van has evolved beyond its primary function of providing shelter to become a symbol of investment, social status, and class-based differentiation. The study analyzes how the financialization of housing, spatial segregation, class identities, and cultural representations are reflected and reproduced through the language of real estate advertisements. While 1+1 apartments are promoted mainly for investment and rental income purposes, 3+1 listings emphasize family-oriented living, security, and social facilities. Villa advertisements, in contrast, are framed around themes such as prestige, nature-integrated living, and privacy. The findings reveal that neoliberal urbanization processes have significantly reshaped Van’s spatial structure and social relations, transforming housing into a class-based representational object.

Keywords

Neoliberalism, Financialization of Housing, Spatial segregation, Social class, Urban transformation.

Giriş

1980'lerden sonra neoliberal politikalar, başta Kuzey Amerika ve Avrupa olmak üzere dünyanın her yerinin birçok alanda kapitalist finansallaşmanın etkisi altına girmesine sebep olmuştur (Sawyer, 2013). Fernandez ve Aalbers (2016) finansallaşmayı ileri kapitalist ekonomilerin yapısal dönüşümlerinin bir parçası ve anahtarı olarak görmektedir. Onlara göre, finansallaşma süreci; farklı düzeylerde faaliyet gösteren finansal aktörlerin, piyasaların, uygulamaların, ölçüm araçlarının ve bu süreçleri meşrulaştıran söylemlerin giderek daha etkili hale gelmesiyle açıklanabilir. Bu gelişmeler, yalnızca ekonomik yapıları değil; aynı zamanda şirketleri (özellikle finansal kuruluşları), devletleri ve hane halklarını da kapsamlı bir biçimde dönüştürmektedir (Fernandez ve Aalbers, 2016) tanımlamaktadırlar. Neoliberalizmle birlikte kentsel mekân da yapısal bir dönüşüm uğramış özellikle de konut alanında finansallaşma sürecine girmiştir. Bir yaşam standardı hakkı olan konut sahipliği kentsel alanların finansallaşmasıyla birlikte yatırım ve servet birikim metası olmuş özellikle de kurumsal yatırımcılar için uygun kar elde etmeye yönelik alınabilir-satılabilir bir metaya dönüşmüştür (Turan, 2024). Piyasa temelli konut finansmanı, finans sektöründe giderek daha önemli bir faaliyet haline gelmiş ve küresel emlak fiyatlarında bir balon oluşmasına katkıda bulunmuştur. Bu balon, konut erişilebilirliği üzerinde büyük bir etki yarattı. Çünkü emlak ve kiralara sadece yerelde değil küresel finansal birikim üzerinden yükselip endekslenmeye başladı. Bu nedenle daha fazla hane halkı piyasada yeterli konuta erişimde zorluk yaşamaya başlamasına neden olmuştur (Rolnik, 2013).

Neoliberalizm ile birlikte konutun finansallaşması için ekonomi alanında bir takım yapısal değişimler de gerekmektedir. Bunların da başında kuşkusuz sermayenin banka kredileri tarafından genişlemesi ve zamansal açısında gevşemeler, sermayenin aşırı ve eşitsiz birleşik gelişim eğilimlerini güçlendirmektedir. Bu eğilim, Bedirhanoglu'na (2019: 376) göre aşırı birikim, kredi ve kriz döngüsü şeklinde ilerlemesine ve bu döngü toplumsal tahakkümün her alanında derinleşmesine yol açmaktadır. Erman'a (2015) göre, uzun vadeli konut kredileriyle ev sahibi olma fırsatı sunulan dar gelirli bireyler, bu süreçte piyasa disipliniyle şekillenen bir yaşam tarzını benimsemek zorunda kalmaktadır. Düzenli taksit ödeme zorunluluğu, bu bireyleri istihdam koşulları üzerinde sınırlamalarla karşı karşıya bırakmakta; iş seçme özgürlüklerinden feragat ederek, çoğu zaman birden fazla işte çalışmayı ve uzun, yoğun mesai saatlerini kabul etmeye itmektedir. Bu durum, hafta sonlarını da kapsayan kesintisiz bir çalışma temposunu beraberinde getirmektedir. Bu ise, hâkim ideoloji içinde kişilerin kendi tercihi olarak sunulmaktadır: Ev sahibi olacak olanlar bunun kişisel sorumluluğunu almak zorundadırlar" (Erman, 2015). Konutun finansallaşması için sermaye birikim heyecanının sınıflar arası bir yayılım ve teşviki gerekmektedir. Bu stratejilerle Özdemir'in (2011) de ifade ettiği gibi dar gelirli ve yeni orta sınıfın ve giderek ücretli kesimin de finans piyasalarına entegrasyonu gerekmiştir. Özel tüketimin borçlanma yoluyla sürdürülebilir kılınabilmesi amacıyla, bir taraftan tüketim teşvik edilirken, diğer taraftan krediye erişim kolaylaştırılmıştır. Bu doğrultuda taksitli ödeme imkânları, tüketici kredileri, kredi kartları ile düşük faizli konut ve araç kredileri yaygınlaşmıştır. Böylece, ücretlerde artış sağlanmaksızın piyasa genişletilmiş; aynı zamanda çalışanların maaşlarının bir bölümü faiz ödemelerine yönlendirilmiştir (Özdemir, 2011).

Mortgage (ipoteke) piyasaları, özel bir tür finansal piyasadır. Başlangıçta, sermayenin ikincil dolaşım alanına yönlendirilmesini kolaylaştıran kredi piyasaları olarak tasarlanmışlardır. Mortgage kredileri, yalnızca ev satın almak isteyen hanelere kolaylık sağlamakla kalmamış, aynı zamanda konut fiyatlarını da yükseltmiştir. Daha fazla insan mortgage kredisine erişim kazandıkça, evler için rekabet artmış ve bu da konut fiyatlarının yükselmesine yol açmıştır. Başka bir deyişle, ilk olarak mortgage piyasalarının gelişmesi ve ikinci olarak mortgage şartlarının gevşetilmesi ki her ikisi de ev alıcıları için sermayeye erişimi artırması hanelerin daha pahalı mülkler edinmesini mümkün kılmış, aynı zamanda konut fiyatlarının yükselmesine de neden olmuştur (Aalbers, 2008). Bankacılık, finans ve kredi kullanımı konut üreticileri açısından genişleyen orta sınıfın borçlandırılmasıyla kentsel alanda finansal olarak var etme yöntemi haline gelmiştir. Bu pratiğe uygun olarak kentsel mekân yayılım olarak sınıfsal bir yapılanmaya dâhil edilmiştir.

Neoliberalizm ile birlikte dile getirilen temel konularından biri de neoliberal finansallaşmada devletin veya merkezi yönetimlerin piyasadaki dağıtım rolüdür. Harvey'e (2006) göre neoliberalizmin dört unsuru bulunmaktadır: i) *özelleştirme* ve *metalaştırma* ii) *finansallaştırma* iii) *kriz yönetimi ile manipülasyonu* iv) *devlet eliyle yeniden dağıtım* (Harvey, 2006). Konutun finansal bir metaya dönüşümünde devletin eliyle dağıtıma önemli roller düşmektedir. Devletin neoliberal politikalar içinde iki rolü olduğu ifade edilmiştir. Birinci rolü devletin neoliberal koşullarda kendini ve yeniden yapılandırması ve düzenlemesi olarak tezahür etmiştir. İkinci rolü ise bu süreçte esasen devlette bir küçülme yerine özelleştirilmiş ve serbestleştirilmiş piyasaların yönetimleri ve gözetilmesidir. (Aydın, 2020; Peck, 2004). Bu süreçte önemli olan şu ki, neoliberalizm devleti ortadan kaldırmayı değil, onu yeniden yönlendirmeyi öngörür. Devletin piyasaları teşvik etmek, sermayeyi ayrıcalıklı kılmak ve özel mülkiyeti korumak amacıyla müdahale ettiği ölçüde, bu durum neoliberalizm açısından son derece arzu edilen bir siyasi araçtır (Weaver, 201). Weaver (2018), neoliberal kentleşmede devletlerin rolünü *tasarım* ve *zorunluluk* şeklinde iki görüş olarak tartışmaktadır. İlkin tasarım olarak neoliberalizm, ulusal ve/veya yerel seçkinlerin (siyasi ve/veya iş dünyasından) devlet kurumlarının gücünü kullanarak neoliberal bir planı hayata geçirme süreci olarak işareti olarak tanımlamaktadır. Buna karşılık, zorunlu

neoliberalizm, siyasi, kurumsal ve/veya ideolojik kısıtlamalardan kaynaklanır; bu kısıtlamalar, çeşitli ideolojik eğilimlere sahip olabilen siyasi aktörleri, neoliberal fikirlerle uyumlu kentsel politikaları benimsemeye itmesi olarak değerlendirilmektedir. Devletin piyasaları teşvik etmede, sermayeyi ayrıcalıklı kılmada ve özel mülkiyeti korumadaki rolü açıkça görülmektedir (Weaver, 2018). Neoliberal dönemde devlet, çoğunluğu oluşturan yoksulların aleyhine, az sayıdaki elitin ve çok uluslu şirketlerin lehine ekonomik düzenlemeler yaratmaktadır (Goonewardena, 2007). Daha açık bir şekilde ifade etmek gerekirse yerel ve ulusal elitler devletleri, hükümetleri, yerel yönetimleri kentsel mekânda yeni alan yaratmak ve kenti neoliberal bir tasarım için kullanmaktadır. Özellikle de kentsel mekânın soylulaştırması adına yapılan mega konut projeleri ve yeni yatırım alanlarının oluşturulması bu perspektifle gerçekleştirilmektedir. Diğer taraftan neoliberalizm zorunlu bir biçimde bütün aktörleri bu politikaları uygulamaya zorlamaktadır. Kentsel mekânda dar ve orta gelirli aileler için yaratılan toplu konutların oluşturulması ve kentsel mekânda bu konutlar için coğrafi olarak yer belirlenimi zorunlu neoliberal bir perspektifle meydana getirilmektedir.

Bu çalışmanın amacı, 2025 yılı Mart ayında Van Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki merkez ilçelerde satışa sunulan konut ilanları incelenerek, bu ilanların sosyo-mekânsal dağılımını ve konut satış dilinin kentsel sosyoloji bağlamındaki arka planlarını analiz etmektir. Van kent merkezinde yer alan konut ilanlarının hangi toplumsal sınıflara hitap ettiği, bu ilanlar aracılığıyla nasıl anlamlar üretildiği; özellikle 2011 Van Depremi sonrasında kentsel mekânda meydana gelen dönüşümlerin etkileri ve bu dönüşümün kentsel soylulaştırma süreçleriyle olan ilişkisi ortaya konulmaya çalışılmaktadır. 1980 sonrası dönemde Türkiye’de neoliberal politikaların kentsel mekân üzerindeki etkileri, konutun metalaşması süreci ve bu bağlamda yerel ve ulusal ölçekteki aktörlerin oynadığı roller, Van özelinde 2011 depremi sonrası gerçekleşen kentsel yenilenme/yayılma politikalarıyla birlikte değerlendirilmektedir. Bu süreçte, Van kent merkezinin neoliberal kentsel dinamiklere daha açık hale gelmesi, yapısal bir dönüşümün parçası olarak ele alınmaktadır. Bu bağlamda çalışmanın temel sorusu şu şekilde formüle edilmektedir: “Konut ilanlarında kullanılan tüketim odaklı dil, kim(ler)e hitap etmektedir?” Bu soruya verilen yanıtların, neoliberal kentsel dönüşüm süreçlerinin yoğun biçimde etkilediği Van kentinin mekânsal yapısı ve jeopolitik konumuna ilişkin sosyolojik bir perspektif sunması beklenmektedir.

1.1980 Sonrası Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Konut Finansallaşması ve Gayrimenkul Sektöründeki Yapısal Değişimler

Türkiye’nin şehirleşme tarihi açısından 1923-1950, 1950-1980 ve 1980 sonrası şeklinde kategorileştirme ve dönemleştirme Türkiye’deki sosyal bilimciler tarafından sıklıkla kullanılmaktadır (Şengül, 2011; Aydın, 2020). Türkiye şehirleşme süreci Türkiye’de uygulanan ekonomi politikalar ile doğru orantılı bir biçimde dönemselleştirilmiştir. Bu minvalde, 1980’li yıllar Türkiye’de bölüşüm ve birikim politikaları açısından bir eşik olarak kabul edilmektedir. 24 Ocak Kararlarıyla ithal ikame ve refah politikalarının terkedilmesi ve ihracata dayalı büyüme modeliyle neoliberal ekonomiye entegre olması amaçlanmıştır (Balaban, 2011). Özetle Saraçoğlu’nun (2016:753:846) ifade ettiği gibi neoliberalizm, 1980’li yılların başında Türkiye’ye tank paletleriyle girdiği söylenebilir.

Neoliberalizme eklenme çabaları 1980’li yıllarda Türkiye’de kentleşme ve konut üretimine de yansımıştır. Türel’e (1989) göre 1981-1984 yılları arasında henüz emekleme aşamasında olan neoliberal ekonomi sürecinde konut sektöründe talep düşüklüğünde krize neden olmuş ve bu dönemde iki ayrı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Askeri darbe sonrası yönetimi devralan kadro tarafından yürürlüğe konulan ilk kanuna göre devlet bütçesinin en az %15’i bu fonu aktarılması; İmar ve İskân Bakanlığı tarafından bu bütçe toplu konut projelerini organize edecek ve kredilerle konut satışı sağlanması düşünülmektedir. 1980’li yılların başında kentleşme ve konut politikaları anlamında bir diğer önemli gelişmesi ise kooperatifleşmedir. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Toplu Konut Fonu ülkedeki konut ihtiyacı için bir finansman kaynağı olmuş; kooperatifleşmeler ile üretilen toplam konut üretimi ülke içindeki payı % 30’lara varmıştır. Kooperatifleşme, 1990’larda Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Toplu Konut Fonu gibi kurumlarının etkisinin azalmasıyla konut üretimi sürecindeki belirleyiciliği ortadan kaybolmuştur (Arslan, 2014, s.7). 1990’lı yıllarda ise çıkarılan kanun hükmünde kararnamelerle Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresi iki idare şeklinde ayrılmış ve 1993’te ise toplu konut fonu bütçesi genel bütçeye dâhil edilmiştir. Krediler ve diğer finans araçların rolü azaltılmıştır (Karatepe, 2017, s.167). 1980-1990 arası yıllarda Toplu Konut Fonu gibi uygulamalar, Tuğaç’ın da (2020) ifade ettiği gibi dar gelirli grupların konut ihtiyacını çözmekten öte neoliberal politikalar doğrultusunda ekonominin canlandırılması hedeflenmiştir.

1980’lerde Türkiye’de konut politikalarına yönelik önemli bir gelişme ise büyük şehirlerin statüsüne ilişkin geliştirilen kanunlar ve kararnamelerdir. Bu çerçeve 1984 yılında Özal hükümeti tarafından çıkarılan 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun bu dönemde ele alınabilecek önemli gelişmelerdendir. Bu kanunda ilk defa büyükşehir kavramı kullanılmış ve İstanbul, Ankara, İzmir illerine büyükşehir statüsü verilmiştir (Işık, 2005; Uzan, 2024). Büyükşehir belediyelerin yani yerel yönetimlerin de konut üretiminde etkin rol oynadığı bir süreç başlamıştır. 2000’li yıllarda kentleşme süreci hız kazanmış ve

önemli yasal düzenlemeler yapılmıştır. 2004 yılında 5216 sayılı Belediye Kanunu ile büyükşehirlerle geniş imkânlar sunmuş, 2005'te ise 5393 sayılı Belediye Kanunuyla da yerel yönetimlere kentsel dönüşüm programlarıyla tarihi ve kültürel mirasın korunması görevleri verilmiştir. 2012 yılında ise yürürlüğe giren 6360 sayılı kanun ile de 14 büyükşehir ve 27 yeni ilçe kurulmuş bu bağlamda köy ve belde tüzel kişilikler belediyelere bağlanmıştır. Bu kararname ve kanunlarla belediyelere geniş yetkiler verilmiş, kentlerin modern yaşanılır bir mekân olması düşünülmüş, kent ve kır tanımlamaları bu sayede yeniden düzenlenmiştir (Uzan, 2024). Yukardaki yasal gelişmeler ışığında Bal ve Altun'un (2016) da ifade ettiği gibi Türkiye'de kentleşme açısından 1980-2000'ler arası yıllar neoliberal kentleşme için başlangıç dönemi iken 2000'li yıllardan sonra kentsel alanları domine eden neoliberal kentleşmenin olgunluk dönemi olarak kabul edilmektedir.

Türkiye'de konut sektörü, 2005 yılından itibaren yüksek karlılık potansiyeli olan bir yatırım aracı olarak görülmeye başlanmıştır. Bu süreçlerde, konut üretimi büyük ölçüde sermaye merkezli bir hal almış; bu durum, kentin yoksul sakinleri açısından sağlıklı ve güvenli konutlara erişimini zorlaştırmıştır. Diğer taraftan konut sektörüne yatırım yapan büyük firmalara ise önemli kazançlar elde etmiştir (Gürbüz, Koca ve Altınoluk, 2023). Bu perspektifte denilebilir ki 2000'li yıllar Türkiye'de politik, ekonomik ve toplumsal alanda köklü değişimlerin etkileri kentleri büyük oranda etkileyen, belirleyen ve yeniden şekillendiren bir dönüm noktasıdır. Söz konusu dönüm noktası, büyük ölçüde Adalet ve Kalkınma Partisi (AK Parti) hükümetinin öncülüğünde ilerlemiş; yeni gelişen siyasi iktidar değişimiyle birlikte, yeni toplumsal sınıfların yükselmiş ve kentlerin toplumsal yapılarına derinlemesine nüfuz eden değişimler meydana gelmiştir. Bu süreçlerde Türkiye'nin büyükşehirlerinde ve Anadolu'nun çeşitli şehirlerinde hızla yayılan kentsel dönüşüm uygulamaları sınıfsal yer değişikliklerine yol açmıştır. Konut üretiminde baş aktör TOKİ olmak üzere inşaat sektörü hızlı büyüme göstermiştir. (Ataç, 2013). Konut alanında bütün bu gelişmeler, Türkiye'de neoliberalizmin kentsel alanı dönüştürmeye, yeniden örgütlemeye ve sınıfsal değişmeye yol açma etkileri olarak okunabilir.

2001 ekonomik krizinden sonra 2002'den itibaren Türkiye'de gelişen bir inşaat sektörü 2008-2009' a kadar kesintisiz bir biçimde büyüme göstermiştir. 2008 ekonomik krizinde sonra bir durgunlaşma yaşamasından sonra 2010 yılında itibaren inşaat sektörü hızla gelişimine devam etmiş ve günümüze kadar bu hız devam etmiştir. İkinci büyüme döneminde, " ülke genelinde inşaatına başlanan yeni daire sayısı, 2002 yılında 161.920'den, 2006 yılında 600.387'ye ve 2010 yılında 907.451'e yükselmiştir. 2014 yılı itibarıyla ise, yapımına başlanan yeni daire sayısının bir milyonu aştığı gözlemlenmiştir. Bu dönemde, inşaat sektörü yatırımlarının gayri safi millî hasıla (GSMH) içindeki payı, 2004 yılında %3,8 iken, 2006'da %4,8'e çıkmıştır. 2004 ile 2007 yılları arasında inşaat sektörü, yıllık ortalama %12'lik bir büyüme oranı ile ülke ekonomisinin en hızlı büyüyen sektörü olmuştur. Bunun yanı sıra, inşaat sektöründe istihdam oranları da artmış ve sektördeki istihdamın toplam istihdam içindeki payı, 2003 yılında %6,9'dan, 2007'de %7,8'e yükselmiştir" (Balaban, 2021). Yeşilbağ (2019) göre 2010 yılından sonra konutun finansallaşması çerçevesinde dört büyük değişimlerin ilki olarak, yıllar içinde yapılan yasama değişikliğiyle toplu konut üreten kurumların işlevsizleştirilmesi ve tarihten bu tarihten itibaren merkezi iktidar tarafından rollerinin yeniden kazandırılmasıyla büyük kaynaklara sahip bir kuruma dönüşmesi etkin bir rol almıştır. İkinci olarak, ipotek piyasaların, 2007 tarihli Konut Finansmanı Kanunu ile Türkiye'de ilk defa menkul kıymetler ile ikincil piyasaların yasal düzenlemelerle büyük bir oranda genişlemesinin payı büyük olmuştur. Üçüncü olarak GYO'ların (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları) sektör içinde kar marjının arttırılmasına yönelik vergi indirimleriyle bu kurumlar canlandırılmıştır. Diğer büyük gelişmesi ise zaman içinde Türk gayrimenkul piyasasının küresel bir boyuta ulaşmasıyla yapılan bir takım yasal değişiklikleriyle yabancı sermayenin teşvik edilmesidir. Özellikle de büyükşehirlerde hayata geçirilen bu düzenlemelerle konut piyasasında yabancı sermayenin para girişi, 2003 yılında 1 milyar dolardan 2008 yılında 5,9 milyar ulaşmıştır (Yeşilbağ, 2019).

2000'li yılların başında Türkiye'nin kentleşme süreçlerine etki eden önemli faktörlerden biri de kuşkusuz kentsel dönüşüm olgusu gelmektedir. Kentsel dönüşüm, gecekondular gibi kaçak yapılaşma, dayanıksız konut stoku ve başta deprem olmak üzere doğal afetlerde dayanıksız ve tehlikeli yapılaşmadan kurtulmak mantığı bu olguyu ortaya çıkarmıştır. Kentsel dönüşüm, hızlı kentleşme, deprem, heyelan ve sel gibi doğal afetlerin yol açtığı tahribatlara karşı bölgenin, ekonomik, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı çözüm ve vizyon getirmeyi amaçlamaktadır. Kentsel dönüşüm, planlamanın tarihsel süreci içinde farklı yaklaşımlar geliştirilmesi sonucunda ortaya çıkmış ve kentlerin yeniden yapılandırılmasında kullanılan önemli bir uygulama aracı haline gelmiştir (Uslu ve Uzun, 2014). 2000'lerin başında kentsel dönüşümün Türkiye şehir planlaması ve konut finansallaşması alanındaki yasal gelişimlerin tetiklemesiyle önemli bir zemin bulmuştur. Bu dönemde hız kazanan neoliberal dönüşüm süreçleri, kentlerin mekânsal yeniden yapılanmasında belirleyici bir rol üstlenmiştir. Doğal afet tehlikesi, kentsel mekandaki bozulmalar ve ekonomik rant gibi unsurlar kentsel dönüşüm politikaları için başlıca nedenlerdir. Bu çerçevede, 2004 yılında önerilen ve sonrasında sürekli maddeleri değiştirilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı kentsel alanların fiziksel yenilenmesi ve kültürel mirasın korunarak işlevsel hale getirilmesi amacıyla kapsamlı politik bir araca dönüşmüştür. 2010 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu'yla yerel yönetimlere kentsel dönüşüm ve gelişim yetkisi verilmiştir. Bu yetki, belediyelere sosyal alanların planlamasından riskli yapıların yeniden inşasına kadar geniş bir uygulama

alanı verilmiştir. Bu süreç, TOKİ'nin konut üretimdeki önemli rolüyle ve merkezi iktidarın yönlendirilmesiyle ivme kazanmıştır. Son bir madde olarak 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun riskli alanların dönüştürülmesi sürecine hukuki ve teknik alt yapı kazandırmış; bu yasayla birlikte dönüşüm süreci daha sistematik ve merkezi bir biçim almıştır (Yenice, 2014).

2000'li yıllardan itibaren Türkiye'de devlet eliyle teşvik edilen gayrimenkul ve inşaat sektörleri, neoliberal ekonomik düzenin kent mekânı üzerindeki etkilerini belirgin biçimde görünür kılmıştır. Bu dönemde özellikle büyükşehirlerde yoğunlaşan kentsel dönüşüm projeleri, kamu hizmet alanlarının yeniden düzenlenmesi, özelleştirme uygulamaları, alışveriş merkezlerinin artışı ve güvenli siteleri yaygınlaşması gibi gelişmeler, mekânsal organizasyonun sermaye birikimi hedefi doğrultusunda yeniden yapılandırıldığını göstermektedir (Balaban, 2016). David Harvey'in (2004) "mülksüzleştirerek birikim" (accumulation by dispossession) kavramı, Türkiye'nin son kırk yılındaki bu dönüşümü anlamlandırmak açısından önemli bir çerçeve sunmaktadır. Kentlerdeki değerli arazilerin piyasa mekanizmaları aracılığıyla düşük gelirli gruplardan alınarak üst gelir gruplarına ve sermaye çevrelerine tahsis edilmesi, bu sürecin temel örneklerinden biridir (Harvey, 2004, s. 41; Kozal, 2017). Henri Lefebvre (2014)'nin "mekânın üretimi" kuramında neoliberal kapitalist dönüşümün yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda ideolojik ve politik bir sürece tekabül ettiğini ileri sürmektedir. Lefebvre'ye göre kent mekânı, toplumsal ilişkilerin yeniden üretildiği bir sahne olarak işlevi görmüş; bu bağlamda, neoliberal kentleşme pratikleri, sadece fiziksel değil, toplumsal olanı da dönüştürmüştür (Lefebvre, 2014). Bu çerçeveden bakıldığında, Türkiye'deki kentsel dönüşüm politikaları, mekânı yalnızca yeniden inşa eden değil, aynı zamanda toplumsal sınıfları yeniden hiyerarşik biçimde konumlandıran bir yeniden üretim süreci olarak değerlendirilebilir. Kentin fiziksel dokusundaki değişim, aynı zamanda sınıfsal ayrışmanın, mekânsal ayrışım ve kamusal alanın metalaşmasının da ifadesi hâline gelmiştir.

Türkiye şehirleşme ve konut politikalarında 1980'lerden sonra neoliberal ekonomi politikalar siyasal iktidarların yönlendirmesiyle önemli bir kırılma yaşamıştır. 24 Ocak Kararlarıyla başlayan süreç sadece ekonomi alanında değil, kent mekânının üretiminde de köklü değişimlere sebep olmuştur. Bu dönüşüm birlikte konut üretimini yatırım ve sermaye merkezli finansal bir alan haline getirmiş, dar gelirli vatandaşlar açısından güvenli ve sağlıklı konuta erişimini olumsuz etkilemiştir. 1980'lerde kooperatifleşme ve toplu konut fonlarıyla başlayan süreç, 2000'lerin başında TOKİ öncülüğünde inşaat sektörünün hızla gelişmesiyle merkezileşmiş ve piyasa yönlü bir modele bürünmüştür. 1990'lı yıllarda gecekondulaşmanın siyasal popülizm sayesinde kazandığı statü, büyükşehirlerde toplu konut üretimi ve diğer konut sunum biçimlerini dolaylı bir biçimde etkilemiştir. 2001 ekonomik krizi sonrası AK Parti hükümetleri döneminde, kentsel dönüşüm projeleri, hem ekonomik büyümenin aracı hem de yeni toplumsal sınıfların mekânsal taleplerini karşılayan politik araçlara dönüşmüştür. Yasal düzenlemelerle yerel yönetimlere geniş yetkiler tanınmış, kent ve kır tanımları yeniden yapılandırılmıştır. Van Büyükşehir merkez kent planlama açısından bahsedilen süreçler, 2011 Depremi ve sonrası şehirde konutun finansallaşması olgusu ivme kazanmış ve kentsel dönüşüm projeleri kentin toplumsal yapısına ve dokusuna, kentsel sınıfların mekânsal dağılımına etki ettiği söylenebilir.

2. Van'da Bir Tüketim ve Yatırım Metası Olarak Konutun Tarihsel Süreci

Son yıllarda neoliberal politikaların etkisiyle, konut yalnızca temel barınma ihtiyacının yanı sıra yatırım, spekülasyon ve sermaye birikiminin merkezi bir unsuru haline gelmiştir. Bu dönüşüm, Türkiye'nin birçok kentinde olduğu gibi Van kentinde de konutun finansallaşması olgusu üzerinden gözlemlenebilmektedir. Finansallaşma, finansal aktörlerin ve piyasaların toplumsal yaşamın çeşitli alanlarında belirleyici hale gelmesi süreci olarak ifade edilmektedir. Konutun bu süreçte metalaşması, yatırımcılar için birikim aracı haline gelmesi ve hane halkının giderek daha fazla borçlandırılarak konuta erişmesinin sağlanması, bu dönüşümün temel dinamikleridir. Van ili, 2011 Depremi sonrası yürütülen yeniden yapılanma ve kentsel yayılma politikalarıyla birlikte neoliberal kentsel dönüşüm pratiklerinin belirginleştiği bir alana dönüşmüştür. Bu süreçte TOKİ projeleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve özel sektör eliyle yürütülen konut yatırımları, kentin mekânsal ve sosyal deseninde değişimlere yol açmıştır. Bu bölümde, Van'da konutun finansallaşma süreci, küresel neoliberal dinamikler ile yerel uygulamalar arasındaki ilişki bağlamında ele alınacaktır. Konutun bir hak olmaktan çıkarılarak sermaye birikimi aracı haline gelme süreci; devletin, özel sektörün ve yerel yönetimlerin rolüyle birlikte ele alınacaktır. Bu amaç doğrultusunda Van'ın şehirleşme tarihi genel manzaranın tasviri yapmak bu açısından kilit bir nokta olacaktır.

Uğurlar (2019), Van'ın tarihsel dönüşümünü altı farklı dönem üzerinden analiz etmektedir. Bu dönemler şunlardır:

- 1) Urartular Dönemi (M.Ö. 900 - M.Ö. 612),
- 2) 17. yüzyıldan 1914'e kadar olan süreç,
- 3) 1914-1918 arası Birinci Dünya Savaşı dönemi,

- 4) 1918 sonrası - 1980 arası yeniden yapılanma dönemi,
- 5) 1980 sonrası - 2010 arası modernleşme süreci,
- 6) 2011 yılı ve sonrası, deprem sonrası kentleşmenin şekillendiği yeni dönem.

Bu dönemlendirmeler, Van kentinin hem doğal afetler hem de sosyo-politik gelişmeler doğrultusunda geçirdiği değişimleri anlamak açısından önemli bir zemin sunmaktadır.

İlk olarak belirtmek gerekir ki Van, şehir tarihi açısından köklü bir geçmişe sahiptir. Tarih boyunca Asur, Hurriler ve Urartular olmak üzere birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Ancak MÖ. IX tarihinden sonra Urartu Krallığının kurulmasından sonra bugün Van şehri olan bilinen yer bu devlete başkent olmuştur (Tekin, 2005, s. 689). 17. yy ile 19. yy arasında şehir bir ticaret şehridir. Evliya Çelebi'nin seyahatnamesinde Van bu dönemde etnik olarak Müslüman Türk ve Kürtler, Hristiyan Ermeniler ve Süryanilerden oluşmaktadır. Eski Van şehri ticaret ve zanaat bölgesiyken ağaçlı ve yeşillikler kaplı alan ise bahçeli şehir olarak adlandırılmaktadır. Birinci Dünya Savaşı'ndan önce şehir Ermeni ve Rusların hâkimiyetine geçmiş ve bu gruplar tarafından eski şehir olarak bilinen yerler yağmalanmış ve yakılmıştır. 1917 Bolşevik İhtilali'nden sonra harap olan şehir, yerini şimdiki Van merkezi olan alana bırakmıştır. Savaştan sonra büyük bir yıkım yaşayan şehir, ticaret şehri olma özelliğini kaybetmiştir (Uğurlar, 2019).

Cumhuriyet döneminde 1940 yılların başında kamu yatırımlar almaya başlayan şehir havaalanının kurulması, Van-Tatvan feribot seferlerin başlaması, karayollarının iyileştirilmesiyle şehir gelişme göstermiş ve giderek artan biçimde göç almaya başlamıştır. 1945 Temmuz ve Ağustos aylarında yaşanan depremler ve artçılar nedeniyle şehirde iki ve tek yapılı kerpiç evler oturulmayacak hale gelmiştir. 1965 konut finansallaşması açısından büyük bir dönüşüm geçirmiştir. Bu yıllarda uygulamaya konulan Kat Mülkiyeti Kanunu ile geleneksel konut tipi ve yeşillikli bahçeli evler yerine apartmanlaşma başlamış ve akabinde kar amacı güden yap-satçılık gelişmeye başlamıştır. 1976'daki Çaldıran depremi ile şehre göçler hızlanmıştır. Kentsel nüfus oranı %65 çıkmış 1976-77'de imar planıyla da tarım alanları imara ve yapılaşmaya açılmıştır (Uğurlar, 2019). 1980-2000'ler bölgede yaşanan zorunlu göçler, Van kentleşmesini önemli derecede etkilemiştir. 1985'te 17 olan mahalle sayısı zorunlu içgöçlerle 27'ye çıkmıştır. Göç mağdurları barınma olarak gecekondulaşma biçiminde Hacıbekir, Süphan, Şamranaltı, Altintepe, İstasyon, Beyüzümü, Akköprü, Sıhke mahallelerinde meskûn olmuşlardır. Zorunlu göçlerin de etkisiyle Van kentsel mekânı ikili bir yapıya bürünmüştür; birinci yapı İki Nisan-Cumhuriyet ve Maraş Caddesi güzergâhında yer alan, lüks konutların yer aldığı üst gelir grubunun temsil ettiği mekânlar ve kente göç ederek gelmiş kesimlerin oluşturduğu Haçort, Altintepe, Beyüzümü, Süphan ve Şamranaltı gibi yoksul ve alt gelir grubunun temsil ettiği mekânlar şeklinde ikiye bölünmüş bir şehir görüntüsü oluşmuştur (Özer 2009'dan akt. Uğurlar, 2019).

2011 tarihi Van kentleşme tarihi açısından konutun finansallaşması açısından dönüm noktalarından biridir. 2011 yılında yaşanan 7,2 şiddetinde yaklaşık bir ay süreyle yaşanan depremlerde 644 can kaybı yaşamış ve 13.615 konut, işyeri ve ahır yıkılmıştır. 25.229 konut ise ağır hasarlı hale gelmiş ve sahipleri tarafından yıkım kararı alınmıştır (Deniz, Yıldız, Parin ve Erdoğan, 2017). 2011 Depremi sonrası Van'dan diğer şehirlere göç olduğu gibi şehir içinde göç hareketliliğine de yol açmıştır. Kent içinde nüfus hareketliliğinin temel nedeni toplu konut için yeni yerleşim alanlarının oluşturulmasıdır. Cevdetpaşa (%46), Şemsibey (%34) ve Şabaniye (%30) mahalleri verilen oranlarda göç alırken Hacıbekir (% 36), Bahçivan (%18) ve Halilağa (%10) mahalleri ise göç vermiştir (Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum, 2016). Deprem sonrası toplu konutlar, Van kent ölçeğinde dört bölgeye ayrılmıştır: Edremit, Kevenli, Bostaniçi ve Kalecik (Ertürk ve Topal, 2020). TOKİ tarafından Van'da toplam 17.471 adet betonarme konut inşa edilmiştir. Deprem sonrası kullanılan bu konutların %63'ü 3+1, %22'si 2+1, %12'si 4+1 ve %2'si 1+1 şeklinde tasarlanmıştır (Deniz, Yıldız, Parin ve Erdoğan, 2017). Bu yıllardan itibaren başlayan sağlıksız kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle eski mekanlarından uzaklaştırılan grupların mekanlarına rezidans konut tipleri yerleşmiştir (Uğurlar, 2019).

Ertürk ve Topal'a (2020) göre 2017 yılından itibaren konut üretiminde patlama yaşanmıştır. Kent merkezinde ağırlık olarak yüksek katlı binalar ve alışveriş merkezleri inşa edilmiştir. Yazarlar göre bu durumda, kamuya açık alanların daralması ve bazı toplumsal kesimlerin sosyal ve rekreasyonel olanaklarına ulaşamamıştır. Şehir merkezi refahın adil dağıtımından çok rant üretimi anlayışıyla yeniden inşa edilmiştir. Bu süreçte, düşük gelirli ve kırılgan toplumsal grupların yerinden edilmesi pahasına bir yeniden yapılandırılmıştır. Söz konusu gruplar, depremin ardından e şehir merkezinin yeniden inşasında aktif birer özne olarak yer almamış; sürdürülebilir şehir merkezi anlayışından uzak bir biçimde yeni kentsel politikalar içinde de dışlanmış ve göz ardı edilmişlerdir. Deprem sonrası zaten yeteri kadar ekonomik darboğazın içinde olan kırılgan gruplar, TOKİ kurumu tarafından uzun vadeli kredilerle borçlandırılmış borçlanmak istemeyenler ise barınma hakkından mahrum kalmıştır. Borçlananlar ise kentin çeperlerine itilmiştir. Ayrıca konutların inşasını yabancı şirketlerin üstlenmesiyle ekonomik kalkınma anlamında da dengesizlikler meydana gelmiştir.

Van, tarihi boyunca birçok kez deprem tehdidiyle karşı karşıya kalmıştır. 1965 yılından itibaren konutun finansallaşması olgusu, Van şehir merkezinde etkisini hissettirmeye başlamıştır. Ancak kentsel yapının dönüşümü ve konutun finansallaşması açısından hiçbir gelişme, 2011 yılında meydana gelen depremler kadar belirleyici olmamıştır. Bu tarihten itibaren uygulanan neoliberal politikalar doğrultusunda, kent yapısı önemli ölçüde değişmiş; çeşitli kırılan sosyal gruplar kentsel süreçlerin dışında bırakılırken, bazı bölgeler sermaye birikiminin merkezine dönmüştür.

3. Araştırmanın Amaç ve Yöntem

İçerik analizi, metin içeriğini toplama ve analiz etme yöntemidir. İçerik; iletebilen sözcükler, anlamlar, resimler, semboller, düşünceler, temalar veya herhangi bir iletiye yapılan göndermeleri kapsamaktadır. Metin ise, iletişim aracı olarak işlev gören her türlü yazılı, görsel ya da sözlü öğeyi ifade etmektedir. Bu kapsamda kitaplar, gazete veya dergi makaleleri, reklamlar, söylevler, resmi belgeler, filmler ya da video kayıtları, şarkı sözleri, fotoğraflar, giysiler ve sanat eserleri analiz edilebilecek metin türleri arasında yer almaktadır (Neumann, 2020). Nitel içerik analizi, nicel içerik analizinden farklı olarak verileri sayısallaştırmaya odaklanmaz; bunun yerine, metin içerisindeki anlamları keşfetmeyi amaçlar. Bu anlamları ortaya çıkarmak için kodlar ve temalar kullanılır. Kategoriler doğrudan metinden türetilir. Metin, bu kategoriler doğrultusunda sistematik bir biçimde bölümlere ayrılarak incelenir. Bu süreçte metin, çeşitli denetim aşamalarından geçer ve analiz adım adım ilerledikçe güçlü ve derinlemesine veriler sunar (Mayring, 2011).

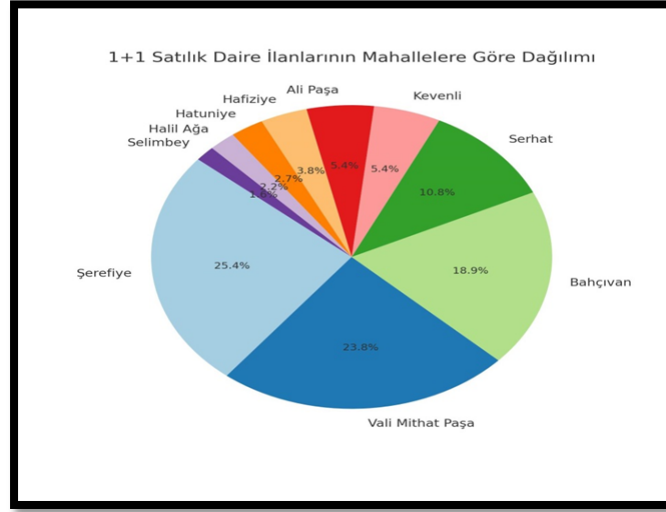
Bu çalışmada nitel araştırma tekniklerinde nitel içerik analizine başvurulmuştur. Sahibinden.com üzerinde 2025 Ocak, Şubat ve Mart aylarında ilanlara çıkan konutların açıklamalarını analiz birimi olarak ele alınmıştır. Bu tarihlerde itibaren toplam 1125 ilan incelenmiştir. Bu ilanların açıklama kısmına odaklanılmıştır. Açıklaması olmayan ve merkez ilçeler olmayan ilanlarla birlikte aynı kişi veya firmalar tarafından benzer şekilde yapılmış açıklamalar ayıklanmıştır. İlanlar, amaçsal örneklem yöntemiyle 1+1 (A), 3+1 (B) ve villa konut (C) tiplerine göre kodlanmış değerlendirilmiş ve aynı dilsel özellikler barındıran 2+1 konut tipi yerine 3+1 odalı konut tipinden yana seçim yapılmıştır. Veri çözümlemesi bölümünde tema ve kategoriler oluşturulup her bir konut tipi Van kent mekânı açısından sosyolojik olarak ifade ettiği anlamlara odaklanmıştır. İlanların Van'ın kentsel mekân dağılımları noktasında da ise betimleyici istatistikler kullanılmıştır.

Bu çalışmanın amacı, Van Büyükşehir merkezinde sahibinden.com sitesinde çıkan konut ilanlarında kullanılan dilin sosyolojik analizini yapmaktır. Araştırmada, bireylerin niyetlerinden ziyade konutun bir tüketim nesnesi olarak nasıl pazarlandığını ve bu süreçte kullanılan sosyo-kültürel kodları analiz etmektir. Bu nedenle nitel metin çözümlemesine dayalı bir yöntem tercih edilmiştir. Veriler sistematik biçimde toplanmış, içerik analiziyle kodlanmış ve benzer çalışmaların yöntemsel çerçeveleriyle karşılaştırılmıştır. Araştırmanın sınırları açıkça belirtilmiş olup, bulguların ileride mülakat ve gözlem gibi tekniklerle derinleştirilebileceği kabul edilmektedir. Araştırmanın ana sorusu, konut ilanlarındaki kullanılan dil kültürel, ideolojik, mekânsal ve sınıfsal olarak farklılaşmakta mıdır? 1+1, 3+1 ve villa ilanlarında kullanılan dil nasıl ayrılmaktadır? Toplumsal yapı ve sınıfsal vurgu olarak hangi konut tipi üzerinden nasıl bir dil oluşturulmuştur.

4. Araştırmanın Bulguları

4.1. Van'da 1+1 Odalı Konutun Sosyolojik Dili: “Yatırım ve Oturma Amaçlı, Kira Getirisi Olan Konut”

Van kent merkezinde 1+1 konut tipi olarak 2025 Ocak, Şubat ve Mart ayında sahibinden.com toplamda 224 ilan işlenmiştir.



Şekil 1: Van İpekyolu Merkezindeki 1+1 Odalı İlanların Dağılımı

İlanların % 25,4 Şerefiye Mahallesi, % 23,8 Vali Mithat Paşa Mahallesi, % 18,9 ise Bahçıvan mahallesinden olduğu görülmektedir. Özellikle ilan sayısının % 50'ine yakın bir oran Şerefiye ve Vali Mithat Bey mahalleleri oluşturmaktadır. Başta Şerefiye Mahallesi olmak üzere aslında bu mahaller Bakanlar Kurulu tarafından 2018 yılında kentsel dönüşüme tabi kılınan mahallerdir (Emlakkulisi.com, 2018).

Konutun finansallaşması temasının alt kategorisi “kira getirisi” öncelikle ilan açıklamalarında buna dair güçlü bir vurguya rastlanılmaktadır. 1+1 konutlar Van kent merkezindeki konut ilanlarında elde edilen bulguların başında müşterilere aslında konutun ekonomik bir güven aracı olduğu ifade edilmektedir:

“Dairemiz iyi lokasyonda eşyalı ve kiracılı kira geliri 9 bin, yol cepeli 1. Katta bulunmaktadır”(A,1).

“Lokasyonu itibariyle merkezi konumda Turkuaz arkasında ulaşımı rahat sosyal yaşam alanlarına yürüme mesafesindedir. Kira getirisi yüksek, krediye uygundur.”(A,19)

“...dairede detaylı dekorasyon duvar kağıdı çalışması yapılmış oturmaya hazır sıfır daire cepheleri full açıktır. Yatırım ve oturma amaçlı kira getirisi olan sakin nezih bir konuma sahiptir.”(A,41).

Son yıllarda neoliberalizm kentsel alanı etkisine almış özellikle kentsel dönüşüm projelerinde yerel ve merkezi yönetimlerin de desteğiyle artık birçok şehirde görülmeye başlanmıştır. Bu şehirlerden biri de şüphesiz ki Van Büyükşehirdir. Yukarıdaki ifadeler, konutun temel bir barınma hakkı olmaktan çıkarılıp yatırım aracına dönüştüğünü açıkça ortaya koymaktadır. Konut artık “yaşam alanı” değil, “gelir getiren mülk” ve “servet koruma aracı” olarak sunulmaktadır. Bu, neoliberal kentleşme ve mülk sahipliğinin birikim aracı olarak görülmesine dair tipik bir örnek olarak verilebilir.

Bulgulardan elde edilen diğer bir alt kategori ise konutun *mekânsal hiyerarşi* ve *konut değer göstergesi* olarak ifade edilmesidir. İlanlarda sıkça kullanılan “merkezi konum,” “lüks,” “ulaşım avantajları” gibi ifadeler, kent içindeki mekânsal hiyerarşide konutun merkezi değerini göstermek amacıyla bu vurgu yapılmıştır. Bazı bölgeler “değerli” ve “avantajlı” olarak sunulurken, diğerleri daha az tercih edilen yerler olarak görünmez hâle getirilmeye çalışılmakta ve özellikle de orta sınıf için cazip bir yatırım olduğu gösterilmeye çalışılmaktadır. Örneğin aşağıdaki bulgular bu yönde çıkan ilanlardan bir kaçıdır.

“Şehrin kalbinde, hem yaşam hem de yatırım için eşsiz bir fırsat sizi bekliyor!” (A,38)

“Van Avm arkasında Lokman Hekim Hayat hastanesi yakınında, caddeye bakan, 2014 senesinde inşa edilen dairemiz satılıktır. Yatırımcılar için "kupon daire" olarak söylenebilir” (A,54).

Diğer bir kategori ise konut ilanlarında sıklıkla mekânsal ayrışma adına yapılan *güvenlik ve sosyal statü* vurgusudur. Bu ilanlara göre konutun yatırım özelliğinin yanında bir de sosyal statü ve güvenlik özellikler taşıdığıdır:

“Kapalı otoparklıdır. Binada HGS sistemi vardır, otoparka giriş çıkışlar bu şekilde yapılmaktadır o yüzden güvenlidir” (A,200).

“Dairemizde güvenlik kameraları ve bina görevlisi bulunmaktadır” (A,68).

Bulgulardan hareketle 1+1 odalı küçük metrekareli ilanlar çoğunlukla şehrin merkezi bölgesi iması sıklıkla ifade edilmektedir. Bu ilanlar aslında şehir merkezinde kamu veya özel sektörde çalışan orta sınıf bekâr kişiler ya da yeni evlenmiş çocuksuz aile için üretildiği söylenebilir. Konut ilanları bu özellikleriyle lokasyonu tanımlarken aslında burada yaşayan kişilerin sosyal statü ve sınıfını da betimlemektedir.

“Dairemiz yeni evliler dâhil, rahatlıkla kullanabilecek niteliktedir” (A,59).

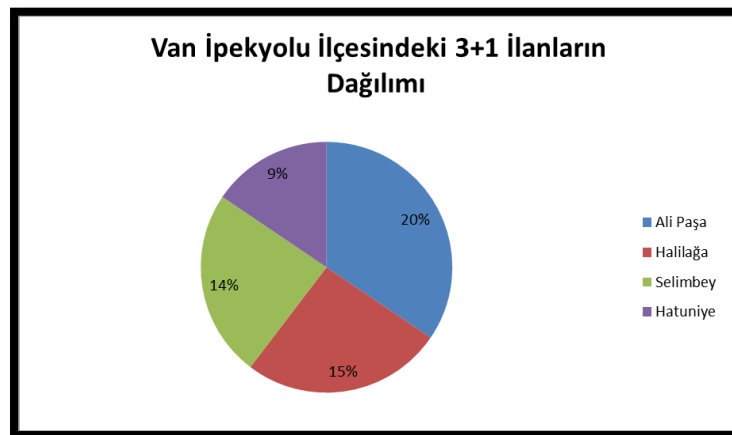
“Dairelerimiz, Yüzüncü Yıl Üniversitesi Dursun Odabaşı Hastanesine yakın konumuyla özellikle doktor ve hemşireler tarafından yoğun talep görmektedir” (A,206).

“Bina genel olarak aile ve memur profilden oluşmaktadır” (A,31).

Sonuç olarak, 2025 yılının ilk çeyreğinde Van kent merkezinde 1+1 daire tipi konut ilanlarının yoğunlaştığı mahalleler, aynı zamanda geçmişte kentsel dönüşüme tabi tutulmuş alanlar olup bugün neoliberal kentleşmenin en görünür örneklerine sahne olmaktadır. Konutun yatırım ve kira getirisi potansiyeli üzerinden pazarlanması, bu yapıların barınma ihtiyacını karşılamaktan ziyade ekonomik getiri sağlayan meta olarak konumlandığını göstermektedir. İlanlarda sıkça tekrar eden “merkezi konum”, “yatırımlık”, “lüks”, “güvenlikli”, “nezih çevre” gibi ifadeler, hem mekânsal hiyerarşiyi yeniden üretmekte hem de konutun sosyal statü belirleyicisi olarak sunulmasını sağlamaktadır. Bu ilanlar, özellikle kamu çalışanları, bekâr orta sınıf bireyler veya yeni evli çiftler gibi sosyal profillere hitap eden, küçük metrekareli, merkezi ve donanımlı yaşam alanlarının, kent merkezinde giderek daha görünür hâle geldiğini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla Van özelinde 1+1 konut piyasası, neoliberal kentsel dönüşüm, mekânsal ayrışma ve konutun finansallaşması gibi dinamikleri barındıran çok katmanlı bir dönüşümün göstergesi niteliğindedir.

4.2. 3+1 Odalı Konutların Dili: “Kentsel Dönüşüm İçin Muhteşem Fırsat”

Van il merkezinde toplam 777 ilan 3+1 odalı konut ilanı ele alınmış ve İpekyolu ilçesinde 576 ilanla büyük çoğunluğu oluşturmaktadır. İpekyolu ilçesi 3+1 odalı konutların oransal dağılımı Şekil 2’de verilmiştir.



Şekil 2. Van İpekyolu İlçesindeki 3+1 İlanların Mahalle Dağılımı

İlanların % 20'si (116) Ali Paşa Mahallesinden, %15'i (88) Halılağa Mahallesinden %14'ü Selimbey Mahallesinden %9'u (52) ise Hatuniye Mahallesinde olduğu görülmektedir. Bu mahallerden en dikkat çeken ise şüphesiz ki Ali Paşa Mahallesidir. Bu dört mahalle özellikle 2011 Depremi sonrası Van'da konut üretimin ivme kazandığı mahallerdir. Hâlbuki Alaeddinoğlu, Sargın ve Okudum (2016), çalışmalarında Halılağa ve Bahçıvan mahallerini en çok göç veren mahalleler olarak belirlemişlerdi. Ancak son yıllarda Ali Paşa, Halılağa ve Selimbey mahalleri konut ilanların oldukça rağbet edilen mekânlardır. Arada gene on yıl içinde kentsel dinamikler ve kent politikalar adı geçen bölgeleri cazip hale getirmiştir.

Van merkezindeki 3+1 ilanlarda görülen ortak dile getirilen husus, alt kategori olarak *konutların yatırım amacının* vurgulanmasıdır. Lokasyonun değerlendirilmesi, kentsel dönüşüm fırsatları ve yatırım vurguları sıklıkla ifade edilmektedir:

“kentsel dönüşüm için muhteşem fırsat, ticari değeri yüksek” (B, 440)

“günden güne değer kazanmaktadır” (B, 89)

“eşsiz yatırım değeriyle” (B,5)

3+1 Odalı dairelerin nitel verinin ikinci teması *lokasyon ve merkezi ulaşım*dır. İlanlarda özellikle de İpekyolu ilçesinde olanlar merkezi konumu vurgulamak için kamu kurumlarını, AVM ve Van'ın bilindik caddeleri üzerinden tarif etmişlerdir. Sıklıkla geçen ifadeler şunlardır: “Merkezi konum”, “yürüme mesafesinde”, “ana cadde üzerinde”, okul, hastane ve cami gibi lokasyon dili kullanılmıştır.

“marketlere, camiye, okula ve otobüs durağına yakın” (B, 1)

“yola sıfır, durak, market vs yakın” (B,522)

“İpekyolu ana cadde üzerindedir” (B, 181).

“çarşıya 5 dakika yürüme mesafesi” (B, 405).

Günlük yaşamda kolaylık ve zaman yönetimi, bireylerin yaşam kalitesi algısını şekillendirmektedir. Toplu taşıma ve sosyal olanaklara yakınlık, özellikle çalışan bireyler ve çocuklu aileler için önemli hale gelmesiyle özellikle konut satış diline yansımıştır. Van'da konut satışında orta sınıfın aile dili, okula, hastaneye ve durağa yakınlık biçiminde gerçekleşmektedir.

3+1 konut satış ilanlarında öne çıkan bir diğer alt kategori ise site yaşamının sosyal yeterliliği ve güvenlik unsurlarıdır. İlanların büyük çoğunluğunda, orta sınıf aile yaşantısına uygunluk, sosyal donatılar, bahçeli kullanım alanları ve çocuklar için oyun alanları gibi unsurlar ön plana çıkarılmaktadır. Bu özellikler, ailelerin site içinde sosyal etkileşim kurabilmelerine olanak tanıyan; aynı zamanda dış dünyaya kapalı, güvenli bir yaşam alanı beklentisini karşılayan bir yaşam biçiminin sunulduğunu göstermektedir:

“7/24 güvenlik, toplantı salonu, çocuk oyun alanı” (B,303).

“24 saat güvenlik, sosyal alan, yüzme havuzu” (B,478).

“çocuk oyun alanı, çardak, bahçe kullanımı” (B, 644).

Toplumsal güvenlik ihtiyacı ve sosyalleşme beklentileriyle bağlantılı olarak, bireylerin site yaşamını tercih etme eğiliminde oldukları görülmektedir. Bu durum, yalnızca bireysel güvenlik arzusunu değil, aynı zamanda aile odaklı sosyal etkileşim alanlarına duyulan ihtiyacı da yansıtmaktadır. Öte yandan bu eğilim, Van'da modern yaşam tarzına geçişin ve kentleşme sürecindeki kültürel dönüşümün de somut bir göstergesi olarak değerlendirilebilir.

İlanlarda genellikle kullanılan diğer bir dil ise konutun fiziksel özellikleridir. Oda sayısı, balkon, kiler, ebeveyn banyosu gibi detaylar alıcıların kararını etkileyen temel öğeler olarak inşa edilmiştir. Bu göstergeler üzerinden denilebilir ki aslında Van büyükşehir merkezindeki orta sınıf konut talebinin ve tüketimin sınıfsal dili hakkında ipucu vermektedir:

“ebeveyn banyosu, kiler, vestiyer” (B, 16)

“teraslı, çift balkonlu” (B, 721)

“modern tasarım ve konfor” (B, 287).

İlanlarda çoğunlukla geniş, ferah ve fonksiyonel yaşam alanlarının talep edildiği görülmektedir. Bu bulgu aslında Van’da orta sınıf geniş aile yapısı ve mahremiyet anlayışına uygun yapıların imar edildiğini göstermektedir.

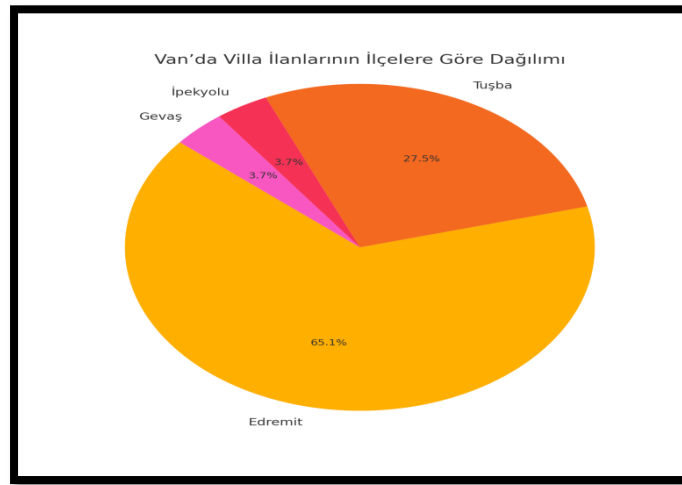
Van merkez ilçelerinde yer alan 3+1 konut ilanlarının nitel içerik analizi, kentteki konut dilinin yalnızca fiziksel özellikler etrafında şekillenmediğini; aynı zamanda yatırım, mekânsal değerlendirme, güvenlik ve aile yaşamı gibi sosyolojik boyutları da barındırdığını göstermektedir. Özellikle İpekyolu ilçesine bağlı Alipaşa, Halılağa, Selimbey, Hatuniye ve Hafiziye mahallelerinde yoğunlaşan ilanlar, 2011 Van Depremi sonrası hız kazanan kentsel dönüşüm sürecinin etkilerini yansıtmaktadır. Bu mahalleler, hem mekânsal dönüşümün hem de orta sınıf ailelerin konut talebinin merkezine yerleşmiştir.

İlanlarda dikkat çeken en önemli temalardan biri, konutun yatırım aracı olarak sunulmasıdır. “Kentsel dönüşüm fırsatı”, “değer kazanma potansiyeli” gibi ifadeler, konutun finansallaşmasını ve piyasa değerinin önceliklendirildiğini göstermektedir. Bunun yanında, merkezi konum vurguları; ulaşım, okul, hastane gibi kamusal alanlara yakınlık, özellikle çalışan bireyler ve aileler için konutun işlevselliğini ve sosyal entegrasyonunu güçlendiren unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Sosyal donatılar, güvenlik ve site yaşamına yapılan vurgu ise, Van’da modern yaşam tarzına geçişin bir göstergesi olarak değerlendirilebilir. 3+1 konut ilanlarında sıkça karşılaşılan “çocuk oyun alanı”, “24 saat güvenlik” ve “sosyal alanlar” gibi ifadeler, güvenli ve sosyal bir çevrede yaşam arzusunun altını çizmektedir. Aynı şekilde, oda sayısı, balkon, ebeveyn banyosu gibi fiziksel özelliklere dair detaylı betimlemeler, konutun sınıfsal tüketim diline ışık tutmakta; orta sınıf aile yapısına, mahremiyet anlayışına ve konfor beklentilerine uygun bir yaşam alanı inşa edildiğini ortaya koymaktadır. Van’daki 3+1 konut ilanları, kentteki toplumsal sınıf yapısını, mekânsal ayrışmayı ve kültürel dönüşümü yansıtan önemli göstergelerden biri haline gelmiştir. Konut ilanlarının dili, Van’da değişen kent sosyolojisinin, tüketim alışkanlıklarının ve modernleşme eğilimlerinin açık bir temsili olarak değerlendirilebilir.

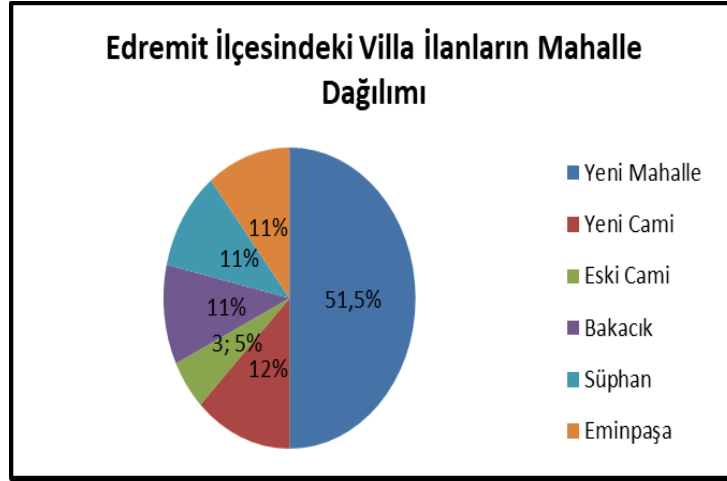
4.3. Villa Tarzı Konutların Dili: “Villamızda Huzur Dolu Bir Hayat Sizi Ve Ailenizi Bekliyor”.

Van merkez ilçelerinde 121 villa sahibinden.com’da ilana çıkmıştır. Bu ilanların 94 tanesi incelenmiştir. Aynı gayri menkul satış ofisinin veya şahsın aynı mevkide birden fazla ilanları olabildiği için verisine ulaşılan 94 ilan incelenmiştir.



Şekil 3. İlçelere Göre Villa Tipi Konut İlanların Mahalle Dağılımı

94 villa tipi konut ilanının %65 Edremit ilçesinden geriye kalan % 27,5 ise Tuşba ilçesinden olduğu görülmektedir. Van Tuşba ilçesinin özellikle de Mollakasım Mahallesiinde toplam 13 villa ilanıyla ilk sırada bulunmaktadır. Edremit ilçesinde ise bu sayı 62’dir.



Şekil 4. Edremit İlçesindeki Villa Tipi Konut İlanlarının Mahallere göre Dağılımı

Edremit ilçesinde çıkan villa ilanların % 51,5 (28) Yeni Mahalle’de bulunmaktadır. Diğer mahaller neredeyse eşit %11 (6)olarak dağılmaktadır. Yeni Mahalle Edremit ilçesinin en prestijli mahallerinden Yeni Mahalle Van Gölü kıyısına yakın konumdadır. Villa tipi konutların ilanlarında tema ve kategori olarak karşımıza çıkan ilk şey bölgesel olarak Edremit ilçesinin yatırım bölgesi olmasıdır. *Yatırım vurgusu* sıklıkla dile getirilmiştir:

“İster yatırım amaçlı ister kullanım amaçlı kaçırılmayacak fırsatta villa”(C,3).

“Van’ın gelişmekte olan ve her geçen gün primini arttıran bir bölgede bulunmakta olup yatırımcılarına avantajlı ve yüksek kar marjı veren bir bölgededir”(C,62).

Villalar bu süreçte sadece konut değil, bir tür statü sembolü haline gelmiş; tüketim kültürüne dayalı bir "prestij alanı" yaratılmış, bu da yaşam tarzı üzerinden sosyoekonomik ayrışmanın yansıması olmuştur. Öncü’nün(2013, s. 88) 1980’lerde İstanbul’daki üst ve orta sınıfların “sağlıklı bir yaşam/temiz çevre= yeni bir ev düşüncesiyle” şehri terk etmeleri süreci Van Edremit villarında da hâkim bir düşüncedir. Edremit’te kentsel ayrışma noktasında villa konut tipi ilanlarında yoğunlukla fiziksel çevre ve doğa betimlemeleri görülmektedir. Villaların doğa ile iç içe bahçeli ve apartman içinde yaşayanlar için eşsiz bir kaçış alanı olduğu dile getirilmektedir:

“Villa, doğa ile iç içe bir konumda olup, denize sıfır ve denize yakın konumuyla dikkat çekiyor. Doğa ve göl manzarası ise her gününüzü bir tatil gibi hissetmenizi sağlayacak.”(C,11).

“Doğayla iç içe, sessiz ve huzurlu bir yaşam. Merkezi lokasyonu ile şehir hayatına yakınlık. Kendinizi lüksün ve doğanın buluştuğu bu benzersiz villada hayal edin”(C,73)

“Mavi ve yeşilin birleştiği gün batımlarının kenti Edremit’te düşlediğiniz yaşam sizleri bekliyor” (C,82).

Villa tipi konut ilanlarında, iç ve dış mimariye ilişkin ifadelerin büyük ölçüde üst sınıfa ait tüketim alışkanlıklarını ve estetik beğenileri yansıttığı görülmektedir. Diğer konut tiplerinden farklı olarak, bu ilanlarda mimari tasarım, malzeme kalitesi ve donatı özelliklerine dair daha ayrıntılı ve özenli bir anlatım tercih edilmektedir. Kullanılan dil, yalnızca fiziksel özellikleri tanıtmakla kalmamakta; aynı zamanda potansiyel alıcıyı lüks, konfor ve statü vurgusu üzerinden ikna etmeyi amaçlamaktadır. Bu bağlamda villa ilanları, konutun bir barınma mekânı olmasının ötesinde, üst sınıf yaşam tarzını temsil eden sembolik bir tüketim nesnesine dönüştüğünü göstermektedir. Konuta yüklenen anlam, modern kent yaşamında sınıfsal ayrışmanın ve kültürel sermayenin nasıl mekâna içkin hale getirildiğini de gözler önüne sermektedir :

“yerden ısıtmalı modern Osmanlı hamamlı, buharlı umumi banyo”(C,82).

“Salonda özel invicta Fransız marka (orjinal) şömine” (C,39).

“Akıllı ev teknolojisi bulunan geniş ve ferah kullanışlı bir villadır.”(C,88).

“Mermerler özel Hindistan lamer kullanılmıştır”(C,4).

Villa tipi konutların yalnızca üst sınıf tüketime hitap etmesiyle kalmayıp, aynı zamanda yüksek oda sayılarıyla geniş aile yapısına uygun olarak tasarlandığı görülmektedir. Bu durum, söz konusu konutların çekirdek aileden ziyade kalabalık ve çok kuşaklı aile yapısına yönelik üretildiğini ortaya koymaktadır. Villaların geniş iç mekânları ve çok odalı mimarisi, sadece maddi refahın değil, aynı zamanda mahremiyetin korunmasına verilen önemin de bir göstergesidir. Bu bağlamda, konutun fiziksel özellikleri üzerinden şekillenen tüketim dili, bölgenin sosyo-kültürel yapısıyla doğrudan ilişkilidir. Van'ın toplumsal dokusunda hâlen etkisini sürdüren aşiret, kabile gibi geleneksel sosyal örgütlenmelerin kent yaşamına taşınmış biçimleri, villa konutlarının mekânsal düzenlemelerinde kendini göstermektedir. Özellikle 4+1, 5+2 veya 6+2 gibi oda planlarına sahip konutlarda, mahremiyetle iç içe geçmiş bir tüketim anlayışı ön plana çıkmaktadır; bu da modernleşme süreci ile yerel kültürel kodların nasıl bütünleştiğine dair önemli sosyolojik ipuçları sunmaktadır. Özellikle oda sayısı 4+2,5+2 ve 6+2 villa konut tipinde aile ve mahremiyetle kurulan tüketim ilişkisi dikkat çekicidir:

“İki katlı yapısıyla geniş aileler için ideal bir seçenek olan bu villa, meyve ağaçları ve eşsiz günbatımı manzarası ile satışa sunuluyor”(C,11).

“Hava alanına yakın göl ve doğa manzaralı nezih ve sakin bir yerde olup ailenin yaşam alanına uygundur. Villamız 5+2 ve oldukça geniş bahçeye sahiptir” (C,29).

“Geniş salon ve 4+1 oda ile kalabalık aileler için ideal.””(C,90).

Aile kurumuna vurgu, muhafazakâr toplum yapısını ve mahremiyet hassasiyetini ortaya koymakta; bireysel yaşamdan çok aile ve kalabalık merkezli yaşam vurgusu ön plandadır. Her odada ebeveyn banyosu, müstakil bahçe ve bağımsız girişi gibi ifadeler, mahremiyetin önemini yansıtmaktadır. Diğer bir alt kategori ise sosyal konut imarında gözetilen güvenlik olgusudur.

“7/24 sesli komut cep telefon ile yönetilen güvenlik kameraları mevcut” (C,4).

“Güvenlik önlemleri ile desteklenmiş durumda. Bu sayede ailenizle birlikte huzur ve güven içinde yaşayabilirsiniz.”(C,11).

“Evin içi özenle yapılmış olup tüm kamera sistemleri akıllı ev sistemleri takılmıştır. (hırsızlık ,alarm, güvenlik , akıllı sistem vs)” (C,15).

Van merkez ilçelerinde incelenen villa tipi konut ilanları, kentsel mekânın yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda toplumsal ve kültürel dönüşümünün de göstergesi niteliğindedir. 94 ilan üzerinden yapılan analiz, villa konutlarının yoğunlukla Edremit ve Tuşba ilçelerinde konumlandığını; özellikle Edremit ilçesinin Yeni Mahalle bölgesinde önemli bir kümelenme yaşandığını göstermektedir. Bu durum, bölgenin hem yatırım alanı olarak değer kazandığını hem de mekânsal prestij taşıyan bir alan olarak konumlandığını ortaya koymaktadır. İlan içerikleri, *konutun finansallaşması, lüksleşmesi, doğayla bütünleşik bir yaşam sunması, geniş aile yapısına uygunluğu, mahremiyet ve güvenlik* gibi temalar etrafında şekillenmektedir. Konutlar artık yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan yapılar değil; ekonomik getiri sağlayan, sosyal statü sunan, kültürel aidiyetleri yansıtan ve yaşam tarzlarını şekillendiren çok boyutlu sembolik araçlara dönüşmüştür. Özellikle villaların geniş planlı ve üst düzey konforlu yapısıyla orta-üst sınıf, muhafazakâr ve aile merkezli bir yaşam biçimini hedeflediği görülmektedir. Güvenlik sistemleri, akıllı ev teknolojileri ve doğayla iç içe yaşam vurguları, tüketici beklentilerinin yalnızca fiziksel değil, psikolojik ve kültürel tatminle de şekillendiğini göstermektedir. Bu bağlamda villa tipi konutlar, Van kent merkezinde sınıfsal ayrışmanın, kültürel değerlerin ve neoliberal kentsel politikaların somut izdüşümleri olarak değerlendirilebilir.

5.Sonuç

1980 ve sonra sonrası süreçte dünyada uygulanmaya başlanan neoliberal politikalar kentleşme alanına da nüfuz etmiş küresel ölçekte finansallaşmanın etkisiyle konut barınma hakkın olmaktan çıkıp yatırım ve sermaye birikim mekanizmasına dönüşmüştür. Bu dönüşüm, devletin neoliberal politikalara uygun bir biçimde yapılanmasıyla zemin hazırlanmış; piyasa mekanizmalarının güçlenmesi, kredi sisteminin yaygınlaşması ve konutun tüketim metası olmasıyla belirginleşmiştir. Kentsel dönüşüm ve toplu konutların da etkisiyle kent mekânı neoliberal ekonomi etkilerin altına girmiştir.

Van özelinde bakıldığında, kentin tarih boyunca defalarca deprem tehdidiyle karşı karşıya kaldığı, ancak 2011’de meydana gelen depremlerin kentsel dönüşüm ve konutun finansallaşması açısından en belirleyici dönüm noktası olduğu görülmektedir. 1965’ten itibaren konutun finansallaşması olgusu Van’da etkisini göstermeye başlamışsa da, esas dönüşüm 2011 sonrasında uygulanmaya başlanan neoliberal politikalarla gerçekleşmiş; bu süreçte kent yapısı önemli ölçüde değişmiş, bazı bölgeler sermaye birikiminin merkezine dönüşürken, bazı sosyal gruplar kentsel süreçlerin dışında bırakılmıştır.

Van kent merkezinde çıkan 1+1, 3+1 ve villa tipi konutların nitel içerik analizi sonucunda; konutun salt barınma aracı olmaktan çıkarıldığı, yatırım, prestij ve sınıfsal aidiyetin temsil edildiği bir metaya dönüştüğü görülmektedir. 2011 Van Depremi sonrası hız kazanan kentsel dönüşüm ve TOKİ eliyle yürütülen konut projeleri, mekânsal yapıdaki sınıfsal ayrışmayı daha da derinleştirmiştir. Araştırmanın bulgularına göre 1+1 daireler, bekâr veya yeni evli orta sınıf bireyler için ekonomik getirisi yüksek, merkezi ve kompakt yaşam alanları olarak sunulurken; 3+1 daireler, orta sınıf ailelerin güvenlik, sosyal donatı ve erişilebilirlik ihtiyaçlarına hitap eden konutlar olarak betimlenmiştir. Villa tipi konutlar ise, doğayla bütünleşmiş, geniş aile yaşamına uygun, üst sınıf tüketiciye yönelik mahremiyeti yüksek ve lüks yaşam alanları olarak pazarlanmaktadır. Bu durum, Van’da neoliberal kentleşmenin, toplumsal sınıfların mekânsal dağılımını yeniden şekillendirdiğini ve konut söyleminin, tüketim kültürüyle nasıl iç içe geçtiğini açıkça ortaya koymaktadır. Konut ilanlarında kullanılan dil, yalnızca bir emlak tanıtımı değil; aynı zamanda sınıfsal kimliklerin, kültürel kodların ve modern yaşam tarzlarının temsil biçimi haline gelmiştir. Araştırmanın elde edilen bulguların ışığında konut ilanlarına ilişkin daha önce yapılmış çalışmalarla büyük oranda benzerlik taşımaktadır. İstanbul ve Trabzon örneklerinde (Şahin ve Şener: 2018; Aydın Türk ve Karadeniz, 2018) vurgulandığı gibi konutun güvenlik, aile yaşamı, prestij ve yatırım olma temaları Van’daki ilanlarda da ön plana çıkmaktadır. Benzer bir biçimde Güleç Solak ve Oktay’ın (2017) çalışmalarında da konutun yalnızca bir barınma aracı değil aynı zamanda bir yaşam tarzı ve sınıf göstergesi olarak sunulduğu söz konusu bulgularla paralellik göstermektedir. Öte yandan yerel bağlamda araştırmada özellikle deprem sonrası yeni kentsel yapılanma süreçlerinde villa tipi konutlarda Van ve bölge özelinde toplumsal yapı, sınıf ve kültürel kodlarına ilişkin özgül bilgiler içermektedir. Dolayısıyla bu çalışma, konutun pazarlanan bir tüketim nesnesi olarak ele alınışında hem literatürdeki ortak temaları hem de yerel farklılıkları ortaya koymak açısından önemli katkılar sunmaktadır.

Kaynakça

- Aalbers, M. B. (2008). The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Competition & Change*, 12(2), 148-166. <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>.
- 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.
- Ataç, E. (2013). "Büyük Dönüşüm" öncesi Türkiye kentlerini okumak, anlamak: Sosyo-ekonomik statüye bağlı mekansal ayrışma üzerinden bir değerlendirme. *Birikim*, 125, 35-62.
- Aydın Türk, Y., & Karadeniz, B. (2018). Housing projects in Trabzon: Marketing discourses and physical environmental features. *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 20(1), 375-388. <https://doi.org/10.25092/baunfbed.413729>.
- Aydın, Y., (2020). Konut Politikalarında Eşitsiz Benzerlik Türkiye ve İngiltere'nin Kamusal Aktörleri. *İnsan ve Toplum Dergisi*. 10(4), 445 - 469.
- Bal, E ve Altun, D. A. (2016). İzmir'de Neoliberal Kentleşme Eğilimleri Kapsamında Lüks Konut Üretiminde Yeni Yaklaşımlar: Folkart Konut Projeleri. *Planlama*, 26(1), 65-80.
- Balaban O. (2011). "İnşaat sektörü neyin lokomotif?" , *Birikim*, 270, 19-26.
- Bedirhanoglu, P. (2019). Finansallaşma, Yeni Sınıfsal Çelişkiler ve Devletin Dönüşümü, *Çalışma ve Toplum: Ekonomi ve Hukuk Dergisi*, 60 (1). 371-388.
- Çoban, H. (2014). Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi. *Akademik Bakış Dergisi*, 40(1), 7-22.
- 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.
- Emlakkulisi.com (2018). "Van İpekyolu'ndaki 2 mahallede kentsel dönüşüm yapılacak!" <https://emlakkulisi.com/van-ipekyolundaki-2-mahallede-kentsel-donusum-yapilacak/565335> Erişim: 25.02.2025.
- Erman, T. (2015). Neoliberal Kent Projeleri ve Konut Politikalarının Göçmen Mahalle ve Yaşamlarına Etkisi: Göç Çalışmalarına Yeni bir Araştırma Gündemi Denemesi. *İdeal Kent*, 15(1), 198-213.
- Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2016). Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition & Change*, 20(2), 71-88. <https://doi.org/10.1177/1024529415623916>.
- Goonewardena, K. (2007). Planning and neoliberalism: The challenge for radical planners The Organization of Progressive Planning, Planners Network (2007) <https://www.plannersnetwork.org/2007/07/planning-and-neoliberalism-the-challenge-for-radical-planners/>, Erişim: 22.03.225.
- Güleç Solak, S., & Oktay, E. (2017). "Konut"Tan Öte "Konut"Tan Ziyade: Yaratılan Yeni Kentsel Ütopyaların Konut Reklamları Aracılığıyla İnşası. *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 14(40), 378-397.
- Gürbüz, H., Koca, B., & Altınoluk, D. (2023). Türkiye'de Neoliberal Konut Politikaları: Gaziantep Örneği. *Kent Akademisi*, 16(1), 122-137. <https://doi.org/10.35674/kent.1153719>.
- Harvey, D. (2004). Yeni Emperyalizm. *Hür Güldü (Çev.)*, İstanbul: Everest.
- Harvey, D., (2006). Neo-liberalism as creative destruction. *Geogr. Ann.*, 88 B (2): 145-158. URL: <https://justassociates.org/wp-content/uploads/2022/02/neo-liberalism-as-creative-destruction-david-harvey.pdf> Erişim: 22.03.2025.
- Işık, Ş. (2005). Türkiye'de kentleşme ve kentleşme modelleri. *Ege Üniversitesi Coğrafya Dergisi*, 14, 57-71.
- Karatepe, İ.D. (2017). 1990'lı Yıllar: Kent, Konut, İslamcılar ve Tahayüller. *Modernizmin Yansımaları: 1990'lı Yıllarda Türkiye*, R. Funda Barbaros, Erik Jan Zürcher (Ed.), Ankara: Efil Yayınları, 158-181.
- Lefebvre, H. (2014). *Mekânın Üretimi*. İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Lefebvre, H. (2019). *Kent Devrim*, İstanbul: Sel Yayınları.
- Mayring, P. (2011). *Nitel Araştırmaya Giriş*. İstanbul: Bilgesu Yayınları.
- Melih Yeşilbağ (2019): The state-orchestrated financialization of housing in Turkey, *Housing Policy Debate*, DOI: 10.1080/10511482.2019.1670715.
- Neumann, W L. (2020). *Toplumsal Araştırma Yöntemleri (1-2)*. Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Öncü, A. (2009). "İdealinizdeki Ev" Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul'a Ulaştı. *Mekân, Kültür, İktidar: Küreselleşen Kentlerde Yeni Kimlikler*, Ayşe Öncü ve Petra Weyland (Ed.), İstanbul: İletişim, 85-104.
- Özdemir, D. (2011). The Role of the Public Sector in the Provision of Housing Supply in Turkey, 1950-2009. *International Journal of Urban and Regional Research*. 35(6), 1099-117. DOI:10.1111/j.1468-2427.2010.00974.x
- Peck, J. (2004). Geography and public policy: Constructions of neoliberalism. *Progress in Human Geography*, 28(3), 392-405.
- Rolnik, R. (2013). "Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights," *International Journal of Urban and Regional Research*, Wiley Blackwell, vol. 37(3), 1058-1066. <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>
- Saraçoğlu, C. (2016). "Tank Paletiyle Neoliberalizm", *Osmanlı'dan Günümüze Türk Siyasal Hayatı*, G. Atılğan, C. Saraçoğlu ve A.

- Uslu (Der.), Ankara: Yordam, 753-846.
- Sawyer, M. (2013). What is Financialization? *International Journal of Political Economy*, 42 (4), 5-18. DOI: 10.2753/IJP0891-1916420401.
- Şahin, P., & Şener, S. M. (2018). Türkiye’de Konut Söylemlerinde Yaşanan Değişimin Reklamlar Üzerinden Analizi - İstanbul Örneği. *İDEALKENT*, 9(23), 258-291. <https://doi.org/10.31198/idealkent.416803>.
- Şengül, H. T., (2011). Kentsel Çelişki ve Siyaset, Ankara: İmge Kitapevi.
- Tekin, Z. (2005). Van Şehir Tarihi Bibliyografyası. *Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi*(6), 689-732.
- Tuğaç, Ç. (2020). Küreselleşme Ve Neoliberalleşme Sürecinde Dünyada Ve Türkiye’de Kentleşme Ve Konut Politikaları. *Sosyal Bilimler Alanında Akademik Çalışmalar*, Hasan Babacan (Ed.), Ankara: Gece Kitaplığı, 77-92.
- Turan D. (2024). Konut Sektöründe Finansallaşma Sorunu ile Mücadeleye Yönelik Ekonomik ve Sosyal Çözüm Önerileri, *Politik Ekonomik Kuram*, 8(4), 971-988. <https://doi.org/10.30586/pek.1468426>.
- Türel, A. (1989). 1980 Sonrası Konut Üretimindeki Gelişmeler. *ODTÜ MDF*, 9(1), 137-154.
- Uğurlar, A. (2019). Van Kentsel Gelişimi ve Güncel Konut Piyasası İlişkisinin Değerlendirilmesi. *İdeal Kent*, 27 (10), 447-488 DOI:10.31198/idealkent.632252.
- Uzan, H. K. (2024). Türkiye’de Kentleşme Süreci: Tarihsel Bir Perspektif. *Güncel Kent Araştırmaları*, Vedat Yılmaz (Ed.), Gaziantep: Özgür Yayınları, 119-134.
- Weaver, T. P. R. (2016). By Design or by Default: Varieties of Neoliberal Urban Development. *Urban Affairs Review*, 54(2), 234-266. <https://doi.org/10.1177/1078087416683448>.
- Yenice, M. S. (214). Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi*, 16(1) 76-88.