

Konut tüketimindeki dönüşümün mekânsal ayrışmaya etkisi: Balıkesir örneğinde kapalı konut yerleşimlerine ilişkin sosyolojik bir analiz

*

Betül Kızıltepe Ceylan¹

Öz

Neoliberal kentleşme, kent mekânlarını dönüştürerek yeni sermaye birikimi oluşturmanın farklı yollarına kapı açmaktadır. Gayrimenkul sektörünün etkin olduğu neoliberal kentleşme sürecinde mekânsal ve toplumsal ayrışma önceki dönemlere göre daha fazla belirginleşmektedir. Mekânsal ayrışmanın şekillendiği alanlardan birisi kapalı yerleşimlerdir. Türkiye’de 1980 sonrasında görülmeye başlanan kapalı yerleşimler, her kentte farklı zaman dilimlerinde filizlenmesine karşın kendilerine özgü bir biçimi sunarak araştırılmaya değer olmaktadır. Bu bağlamda bu çalışmada mekânsal, kent-sel, toplumsal dönüşümün önemli göstergelerden biri olan kapalı yerleşimler, eleştirel kent teorisi perspektifinden Balıkesir örneğinde analiz edilmektedir. Balıkesir’deki kapalı yerleşimlerin neoliberal kentleşme bağlamında ilk defa analiz edileceği bu çalışmada bütüncül tek durum deseni üzerinden konut projeleri ele alınmaktadır. Doküman, arşiv kayıtları, fiziksel yapılar, gözlem aracılığıyla veriler toplanmış; elde edilen veriler MAXQDA programında analiz edilmiştir. Böylelikle kentin sermaye birikiminin yeni biçimi, konut projelerinin pazarlanma biçimi ve tüketim pratiklerinin değişimi sorgulanmış; Balıkesir’de yaratıcı yıkımın ve üretimin seyri çözümlenmiştir. Veriler doğrultusunda kapalı yerleşim projelerinin modern, güvenli, doğa içinde yaşam, prestijli, yatırım fırsatı olmak üzere beş farklı tema kapsamında öne çıkarıldığı görülmüştür. Balıkesir’deki kapalı yerleşimlerin kentin yeniden üretimi sürecini temsil ettiği; kapalı konut proje alanlarında alt kentleşmenin ve yeşil mutenalaştırmanın temelinde sosyo-mekânsal ayrışmanın yaşandığı gözlemlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Mekânsal ayrışma, kapalı yerleşimler, alt kentleşme, yeşil mutenalaştırma, Balıkesir.

Atıf/Cite

Kızıltepe Ceylan, B. (2026). Konut tüketimindeki dönüşümün mekânsal ayrışmaya etkisi: Balıkesir örneğinde kapalı konut yerleşimlerine ilişkin sosyolojik bir analiz. *İdealkent*, (50), 102–134. Doi: 10.31198/idealkent.1669479

¹ Dr. Öğr. Üyesi, Balıkesir Üniversitesi, Fen Edebiyat Fakültesi, Sosyoloji Bölümü, Balıkesir, Türkiye. E-posta: betulkiziltepe@gmail.com, betulkiziltepe@balikesir.edu.tr, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3622-9398> ROR: <https://ror.org/02tv7db43>



The impact of transformation in housing consumption on spatial segregation: A sociological analysis of gated communities in Balıkesir

*

Betül Kızıltepe Ceylan²

Abstract

Neoliberal urbanization transforms urban spaces, creates new tools of capital accumulation. In this process, where the real estate sector is influential, spatial and social segregation becomes more pronounced than in previous periods. One example of this segregation is gated communities. Gated communities began to appear in Turkey after 1980. Although they developed at different times across cities, they present a distinct form that merits scholarly attention. In this context, this study analyzes gated communities -an important indicator of spatial, urban, social transformation- in the case of Balıkesir through the perspective of critical urban theory. This research constitutes the first analysis of gated communities in Balıkesir within the framework of neoliberal urbanization; so housing projects are examined through a holistic single-case design. Data were collected from documents, archival records, observations, physical structures; analyzed using the MAXQDA program. Thus, the study questions the new forms of capital accumulation, the marketing strategies of housing projects, and the changing practices of consumption; traces the trajectory of creative destruction and production in Balıkesir. Gated community projects emphasize five different themes: Modern, secure, nature-oriented lifestyle, prestigious, investment opportunity. The study concludes that gated communities in Balıkesir represent a process of urban reproduction; socio-spatial segregation underlies both suburbanization and green gentrification within these residential developments.

Keywords: Spatial segregation, gated communities, suburbanization, green gentrification, Balıkesir.

² Asst. Prof., Balıkesir University, Faculty of Science and Letters, Department of Sociology, Balıkesir, Türkiye. E-mail: betulkiziltepe@gmail.com, betulkiziltepe@balikesir.edu.tr, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3622-9398> ROR: <https://ror.org/02tv7db43>



Giriş

Ekonomi politikaları, kentleşmenin seyrini değiştiren önemli bir araçtır. 1970'li yıllarda etkili olmaya başlayan neoliberal politikalar, yeni bir sermaye birikimini tanımlamakla birlikte kentleşmenin biçimini değiştirmektedir. Kentsel alandaki yeni gelişmelerden biri, mekânsal ayrışmadır. Yeni tüketim nesnelereinden biri olan kapalı-güvenlikli-lüks siteler bu mekânsal ayrışmanın temelini oluşturmaktadır. Türkiye'de 1980 sonrasında etkili olmaya başlayan bu süreç, kent mekânında hızlı bir dönüşüm yaratmış, yeni konut üretimi ve tüketimi ihtiyaç olarak sunulmuştur. Bu nedenle ekonomi politikalarındaki değişim, mekânsal ve toplumsal değişimin analizini gerekli kılmaktadır. Kentlerde konut ve iş alanlarının farklılaşması, kapalı yerleşimlerin³ ve yeni konut projelerinin belirli bölgelerde yoğunlaşması, sosyo-mekânsal bağlamda farklı ve ayrıştırıcı bir tüketimi gözler önüne sermektedir.

1980'li yıllardan itibaren kapalı yerleşimler, kentsel ve mekânsal tartışmaların odağında yer almaktadır. Türkiye'de kapalı yerleşimler gündelik yaşam pratiklerinden sınıfa, sosyo-mekânsal ayrışmadan kent dokusunun değişimine, kentleşme pratiklerinden küreselleşmeye kadar çok farklı alanlarda araştırılmaktadır (Ayata, 2012; Bali, 2018; Geniş, 2009; Keyder, 2000; Kurtuluş, 2005a ve 2005b; Öncü, 2010; Pérouse ve Danuş, 2005). Bu yerleşimler, orta ve üst sınıfın yaşam alanını temsil ederken kaotik, kirli, tehlikeli olarak nitelendirilen kent merkezinden uzaklaşma, temiz, konforlu, güvenli bir yaşam alanına kavuşma ve ayrıştırıcı tüketim ile özdeşleştirilmektedir. Türkiye'de İstanbul'un küresel kent olma hazırlığı ve kentin sanayiden arındırılmak istenmesi ile güvenlikli sitelerin temeli oluşturulmuştur. Kentin alacağı nitelikli göçmenlerin (yurt içinden, yurt dışından) kalıcılığı ve seçkin bir yaşam tarzının sunumu için lüks konut ihtiyacı gündeme gelmiştir.

İlk defa İstanbul'da inşa edilen kapalı yerleşimler, 1980-2000 yıllarında diğer büyükşehirlerde, ardından Anadolu kentlerinde bir mekânsal ayrışma göstergesi olmuştur. Neoliberal kentleşme pratikleri öncelikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyükşehirlerde başlamıştır. 2000 sonrasında hem Anadolu kentlerine yayılmış hem de üç büyükşehirdeki lüks konut tüketimi yaygınlığı artmıştır. Balıkesir'deki ilk kapalı yerleşim ise 2000'li yılların başında yavaş yavaş görülmeye başlanmıştır. Görece az sayıyla başlayan ve bir lüks tüketim

³ Çalışmada, literatürde ele alındığı şekliyle kapalı yerleşimler için "kapalı ve korunaklı yerleşimler", "kapalı-lüks konut projeleri", "güvenlikli siteler" ifadeleri birbirinin yerine kullanılmıştır.

nesnesi haline gelen yerleşimler, 2020 yılından sonra hızla artmıştır. İstanbul'da merkezden kaçışı temsil eden bu kentsel değişim olgusu, Balıkesir'de lüks ve ayrıştırıcı tüketimi tanımlamakta; *bir ayırım nesnesine ya da ayrışma mekânına; gösterişçi tüketim odağına ya da tüketim imgesine dönüşmektedir.*

2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Balıkesir, büyükşehir olmuştur. Bu tarihten sonra kentin yapısı yavaş ancak belirgin bir şekilde değişmiştir. Bu değişimlerden biri de üst gelir grubuna yönelik mekânları ve belirli bir sınıfa özgü yaşam tarzını temsil eden kapalı yerleşimlerin artışıdır. Kentin İstanbul'un yükünü almak istemesi, ikinci konut alanı olması, pandemi sonrasında büyükşehirlerden kaçışın ana odaklarından biri haline gelmesi, güvenli konut-site olgusunu gündeme getirmiş; mekânsal ve kentsel ayrışmanın yeni araçlarını sunmaya başlamıştır. Ayırım nesnesi ve tüketim imgesi olan bu yerleşimler, kent çeperinde yoğunlaşmaktadır. Kimi zaman çok katlı bir apartman veya rezidans kimi zaman ise villa şeklinde inşa edilen yerleşimler, sakinlerine özel altyapı ve hizmet imkânları sunmaktadır. Balıkesir'in sosyo-mekânsal bağlamda yeni bir dinamiğini ve kentteki mikro-ekonomik değişimin seyrini temsil eden kapalı yerleşimler, neoliberal kentleşme bağlamında henüz araştırmalara konu olmamıştır. Dolayısıyla bu makale, Balıkesir'in dönüşümünde önemli sembollerden biri olan kapalı yerleşimleri, neoliberal kentleşmenin göstergesi olan lüks konut tüketimi bağlamında incelemeyi amaçlamakta; konut tüketimini ve mekânsal değişimlerin toplumsal izdüşümlerini analiz etmektedir.

Neoliberal Kent Politikalarının Konuta Etkisi: Kapalı Konut Yerleşimleri

1980 sonrasında mekânsal ölçeklerin yeniden şekillendiği ve kentlerin yeni iş bölümünün içinde yer aldığı; bu süreçte kentsel mekânın sermaye birikim modelinin gelişiminde kilit bir role sahip olduğu görülmektedir. Mekânın yapı sökümünü temsil eden bu süreç, küreselleşme ile birlikte etkinliğini artırmaktadır. Metropol kentlerden sanayi taşınmakta, küresel kentler oluşturulmakta, sanayisizleşen bölgelerde kentsel dönüşüm yaşanmakta, yeni sanayi odakları yaratılmakta, mutenalaştırma gözlemlenmekte, mekânsal ayrışma öne çıkmaktadır. Tüm bunlar yeni kentleşme dönemini, yeni toplumsal pratikleri temsil etmekte; *neoliberal kentleşmeyi* tanımlamaktadır. Piyasa güdümlü bir toplumsal-mekânsal dönüşüm sürecini ve mekânsal seçiciliği temsil eden neoliberal kentleşme, gündelik yaşamın temellerini yeniden şekillendirdiğinden kentsel peyzaj örtük veya açık bir şekilde yeniden düzenlenmek-

tedir (Brenner ve Theodore, 2005, s.105). Neoliberal kentleşmenin yaratıcı yıkım süreçleri kentsel ölçek, büyük kentler ve kent-bölgelerde yoğunlaşmaktadır. Toplum odaklı planlama girişimlerinden geri adım atılarak yeni özelleştirilmiş elit/kurumsal tüketim alanları oluşturulmakta, büyük ölçekli mega projeler inşa edilmekte, kapalı yerleşimler olarak belirli bir toplumsal grubun kendi yaşam tarzlarını korumak ve devam ettirmek için kümelenedikleri yeri ifade eden kentsel enklavlar ve diğer saflaştırılmış toplumsal yeniden üretim alanları yaratılmaktadır (Brenner ve Theodore, 2008, s.20-25).

Neoliberal kentleşmede kentler, küresel stratejilerle daha fazla bütünleştiğinden bu süreçte gayrimenkul piyasası küreselleşmektedir. Ancak Türkiye’de topraktaki karmaşık mülkiyet ilişkileri nedeniyle yabancı sermaye bu alana girmekten çekinmekte, küresel şirket veya yabancı sermaye yerine yerel sermaye ve şirketlerin hâkim olduğu görülmektedir (Kurtuluş, 2005b, s.166). Başka bir deyişle, neoliberal kentleşme süreçlerinin ülkelere, kentlere özgü biçimleri bulunmakta, kentsel yapıyı çevrenin yaratıcı yıkımı devlet kurumlarına göre değişmektedir (Weber, 2008, s.176). 1980 sonrasında neoliberalizm aracılığıyla kentlerin yeniden üretimi, köklü değişimi ve farklı araçlarla (kentsel dönüşüm gibi) sürekli yeniden yapılandırılması söz konusudur. Gayrimenkul sektörü ise bu değişimin odağında yer almaktadır. Özellikle büyük ölçekli emlak projeleri ile kentlerin ekonomisi belirlenmektedir. Kent mekânı hem piyasa odaklı ekonomik büyüme hem de elit tüketim pratikleri için bir arena dönüşmektedir (Brenner ve Theodore, 2008, s.20).

Toplumsal değişimin seyrini gösteren mekânsal tüketim kalıpları, kentte yaşayan sınıfların temsili ve sosyal konumların simgesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Gelirin nasıl ve ne için harcadığı doğrudan statüyü temsil etmektedir. Üst ve orta sınıfın alt sınıftan kendini ayırt etmesi-ayrıcılık mekânda yaşama isteği, yeni beğeniler ve yaşam tarzları yaratmaktadır. Statünün ve yaşam tarzlarının mekândaki yansımalarından biri ise kapalı-lüks-güvenlikli konut tüketimidir. Konut mekânlarındaki ayrışma, statü değişimini ve sermaye birikimini kapsayan dikey hareketliliğin en belirgin göstergelerinden biri olup mekâna özgü hareketliliği simgelemektedir (Danuş ve Kayaalp, 2005, s.292). Dolayısıyla yeni konut tüketimi, yeni ekonomi stratejisi ile doğrudan ilişkilidir. Konut tüketiminin sınıf temsili, uzun bir geçmişe sahiptir. Üst sınıfın farklı olanı tüketme talebi, kent tasarımında ürün farklılaşmasının daha çok önem kazanmasına, kültür ve zevk alanları aracılığıyla ekonomik farklılıkların altının çizilmesine neden olmuştur (Harvey, 1997, s.101). Farklı olduğunu vurgulama ve yeni olanı tüketme isteği, neoliberal kentleşme ve küreselleşme ile farklı ülkelerde fakat farklı zaman dilimlerinde benzer konut

üretimlerine (benzer malzemeler ve tasarımlarla) yol açmıştır. Çünkü benzer tüketim nesnelere sembolik sermayeyi simgelemekte, bir ayırım nesnesi olarak öne çıkarılarak (Bourdieu, 2015, s.383) üst sınıfa pazarlanmaktadır. Sembolik sermaye moda olduğu sürece sermaye için kullanılabilir. Öte yandan günümüzde insanların süs ve dekorasyona düşkünlüğü, toplumsal farklılığın kod ve sembolleri olarak karşımıza çıkmaktadır (Harvey, 1997, s.103). Veblen (2016), tüketim mallarının maddi gücü temsil ettiğini ve ekonomik farklılaşma ile iç içe olduğunu ifade etmektedir. Veblen'e (2016, s.71) göre mükemmel olan nesnelere ve malların tüketimi, mal varlığının kanıtı olduğundan saygınlığı ve gösterişi içermektedir. Mal varlığının toplumsal statü göstergelerine dönüşerek ekonominin sürdürülebilirlik işlevini yeniden düzenlediğini söylemek de mümkündür. Modern toplumda yeni anlaşma dili ve iletişim kodu olarak kullanılan eşyaların birer kimlik ve aidiyet sembolü olarak tasarlanması, ayrışma ve farklılaşmayı zorunlu kılar.

Konutun ayrımcı işlevi kullanılan dekorlara, özelliklere göre farklılaşır; yeşil alanlar bunlardan birisidir. Yeşil alanların kapatılmış bir şekilde sunumu doğanın yeniden çevrimini, bir simülasyon modelini, dolaşıma sokulmuş doğa göstergelerinin tüketimini temsil etmektedir (Baudrillard, 2013, s.113). Bu doğrultuda mekânsal ayrışma, kentte az ya da ulaşması zor olan imkanlara (güvenlik, yeşil alan, çocuk oyun alanları, spor tesisleri gibi) kolayca ulaşabilmeyi ve bunları satın alabilmeyi içermektedir. Dolayısıyla kapalı-lüks konut projeleri, neoliberal kentleşme politikalarının yaratıcı üretimini ve yeni rant aracını sunarken kentte farklılaşma talebi olan, sembolik sermayeyi kullanan yeni bir alıcı grubuna ve yeni bir yaşam tarzının temsil mekânına işaret etmektedir.

Türkiye'de yeni ulus devlet kentleşmesi döneminde apartmanların yeni oluşan orta sınıfın konut biçimi olarak şekillenmesine (Kıray, 2007, s.189) benzer olarak 1980 sonrası kapalı-lüks yerleşimler orta ve üst sınıfın yeni konut biçimidir. Sosyal hareketliliğin ipuçları gibi kentteki mekânsal dönüşümün ve statünün göstergesi olarak farklı tüketim ürünlerine talebin arttığı görülmektedir. Gelir seviyesini artıran bireyler, yaşam tarzını vurgulayan daha lüks, gösterişçi bir tüketimi talep etmeye başlamaktadır. Statüsünü belirtecek yerleşim yerine ve konuta taşınmayı istemekte, toplumun geri kalanı ile fiziksel ve sembolik bir ayrımı tercih etmektedirler. Kapalı yerleşimler, genellikle güvenlik mekânını temsil etmesinin yanı sıra bu yerleşimlerde yaşamının bir sembol olduğu, belirli konut biçiminde yaşamaya bir değer atfedildiği, seçkinliğin (ayrıcılıkla olma halinin) vurgulandığı görülmektedir.

Literatürde Türkiye’deki kapalı yerleşimlerin artışı üç faktörle ilişkilendirilmektedir: (i) Ayrıcalıklı-lüks konut talebi ve sınıfa özgü yaşam; (ii) suç korkusu ve güvenlik arayışı; (iii) kentteki sorunlardan, karmaşadan uzaklaşarak doğaya yakın yaşama isteği (Akyol Altun, 2012, s.41; Geniş, 2009, s.152; Öncü, 2010, s.92; Pérouse ve Danış, 2005, s.119; Şanlı ve Özdemir Sönmez, 2016, s.1149; Türk, 2020, s.235). Türkiye’de neoliberal ekonomi politikalarının hayata geçtiği 1980 sonrasında kapalı yerleşimlerin görünür olmaya başlaması, yeni dönemin tüketim pratikleriyle özdeşleşmektedir. Türkiye’de neoliberal ekonomi politikalarının başlangıcını temsil eden “24 Ocak Kararları”⁴, 1980’li yıllarda konut piyasasında etkili olmuş; dönemin üst sınıfı, kaliteli yaşam ortamını ve seçkinliğin temsilini kent merkezinin uzağında, kent çeperindeki kapalı yerleşimlerde bulmuştur. Turgut Özal dönemi ile birlikte zenginleşen üst düzey yöneticiler, eski İstanbul’un mahalle hayatını tekrar yaşama arzusu içinde olmuş; bu arzu ise dönemin gayrimenkul girişimcileri tarafından müstakil bahçeli evlerden oluşan kapalı yerleşimlerle karşılanmaya çalışılmıştır (Bali, 2018, s.114). Bu yüzden konut sadece bir barınma işlevine sahip olmayıp yaşam tarzını temsil etmeye başlamıştır. Kapalı yerleşimler, yaşam tarzı satışını vurguladığından bir grubun (kapalı konutlarda yaşayanların) benzer kimliğe ve statüye sahip bireylerin bir arada yaşamasıyla cemaatleşmesini de anlatmaktadır. Dolayısıyla yeni bir sermaye birikimi sürecine geçilmesi, toplumda yeni tüketim kalıplarının oluşturulmasına ve sanayisizleşen kentlerin yeni ekonomi stratejilerini benimsemesine yol açmaktadır. Bu çalışmada ise Balıkesir’in konut dönüşümü, eleştirel kent teorisi perspektifinden neoliberal kentleşme politikaları ile ilişkili olarak açıklanmaktadır. Eleştirel kent teorisi, kentin değişimini açıklamak için çeşitli perspektiflere, kavramlara ve yöntemlere ihtiyaç duymaktadır. Neoliberal kentleşme, bu ihtiyaçlara cevap aramakta; bu sayede kentteki mekânsal dönüşüm, sermaye birikimi sürecinin bir göstergesi olan konut tüketim alışkanlıkları incelenerek analiz edilmeye çalışılmaktadır.

Neoliberal kentleşme, aynı sonuçları doğurmadığından ve yere, bölgeye, ölçeğe özgü düzenleyici mekanizmalar içerdiğinden bağlama özgü kurumsal yeniden yapılanma yollarını kristalleştirmektedir (Brenner ve Theodore, 2005, s.102). Bu yeniden yapılanmanın yarattığı sosyo-ekonomik dönüşümün

⁴ “24 Ocak Kararları”, 24 Ocak 1980 yılında yürürlüğe giren ekonomik kararlardır. Bu kararlarla birlikte Keynesyen ekonomi politikaları sonlanmış, serbest piyasa ekonomisi benimsenmiştir.

izleri Balıkesir’de görülmektedir. Balıkesir’de son yıllarda konut tüketimi açısından kente özgü bir neoliberal kentleşme süreci yaşandığı ifade edilebilir. 2012 yılında büyükşehir olan Balıkesir’de neoliberal kent politikaları diğer kentlere nazaran⁵ yavaş ilerlemiş fakat 2020 sonrasında sürecin ivmelenerek hızlandığı gözlenmiştir. Bu süreçte kentteki siyasi ve ekonomik aktörler değişmekte; yeni konut biçimleri ve mekânsal ayrışma belirginleşmektedir. Bu çalışma ile kentteki yeni mekânsal politikaların, neoliberal kentleşmenin ve toplumsal değişimin birbiriyle ilişkisini ortaya koyan bir analiz yapılarak kentin yeniden üretiminin süreci detaylandırılmaktadır.

Yöntem

Araştırmada nitel araştırma yöntemi kapsamında durum deseninden yararlanılmıştır. Durum deseni kurum, birey, grup, ortam, süreç gibi farklı biçimleri inceleyerek durumla ilgili sonuçları ortaya koymayı amaçlamaktadır (Yıldırım ve Şimşek, 2013, s.83). Durum çalışmasında bir veya birden fazla durum ele alınırken farklı veri toplama araçlarından yararlanılabilir. Durum çalışmasının veri toplama sürecinde dokümanlardan, arşiv kayıtlarından, görüşmelerden, gözlemden ve fiziksel yapılardan yararlanılmaktadır (Yin, 2018, s. 178). Bu çalışmada ise bütüncül tek durum deseninden yararlanılmıştır. Bütüncül tek durum deseni, tek bir analiz birimine sahip olup eleştirel, kendine özgü, yaygın, açıklayıcı veya uzun süreli etkisi olan durumu analiz etmek için kullanılmaktadır (Yin, 2018, s. 97). Bütüncül tek durum deseni aracılığıyla kapalı konut yerleşimleri ele alınarak doküman, arşiv kayıtları⁶, gözlem ve fiziksel yapılar aracılığıyla veri toplanmıştır. Bu kapsamda Balıkesir’de 2020-2025 yılları arasında inşa edilen veya edilmekte olan konut projeleri incelenmiş; sürecin kendine özgülüğü eleştirel bir şekilde analiz edilmiştir.

TÜİK 2023 verilerine göre Balıkesir nüfusunun yoğunluklu olduğu 4 ilçe öne çıkmaktadır: Karesi (188.846), Altieylül (185.458), Edremit (171.700), Ban-

⁵ İzmir’de 1990’lı yılların ortasında (Bal ve Akyol Altun, 2016, s.69), Kayseri’de (Seyhan Ayten ve Aygen, 2022, s.1869) ve Batman’da 2000’li yılların başında (Türk, 2020, s.235) lüks kapalı yerleşimler gözlemlenirken kapalı yerleşimler Balıkesir’de 2000’lerin başında yavaş büyükşehir olduktan sonra (bilhassa 2020 yılı sonrasında) hızlı ve etkin bir şekilde artış göstermektedir.

⁶ Kentin mekânsal değişimini daha iyi analiz edebilmek için Google Earth arşivindeki verilerden de yararlanılmıştır.

dırma (166.836). Balıkesir merkezî ve yerel planlarda üç alt bölgeye ayrılmaktadır: Güney Bölgesi (Altıeylül, Karesi, Dursunbey, Savaştepe, İvrindi, Keşut, Bigadiç, Sındırgı, Susurluk, Balya), Kuzey Bölgesi (Bandırma, Gönen, Manyas, Erdek, Marmara), Körfez Bölgesi (Edremit, Ayvalık, Burhaniye, Havran, Gömeç). Bu çalışmada ise Balıkesir'in güney bölgesi içinde yer alan ve bölgede nüfusu en yoğun ilçelerden olan Karesi ve Altıeylül'deki konut üretiminin ve tüketiminin analizi yapılmaktadır. Güney bölgesindeki konut projelerinin yazılı, görsel basında ve sosyal medyada tüketiciyi çekmek için kullandığı reklam sloganları aracılığıyla veriler elde edilmiştir. Bu bağlamda projelerin nasıl tanıtıldığı (reklam sloganı, afiş, katalog), konumları, projeyi gerçekleştiren şirketler veri tabanını oluşturmuş; veriler projelerin kendi web sitelerinden ve sosyal medya hesaplarından toplanmıştır. Konut projelerinin bulunduğu alanlarda farklı zaman dilimlerinde araştırmacı tarafından gözlem yapılmıştır. Fizikî yapıların farklı dönemlerde fotoğrafları çekilerek kentteki değişim analiz edilmeye çalışılmıştır.

Konut projelerinin kataloglarından ve sosyal medya paylaşımlarından elde edilen veriler, MAXQDA programında analiz edilmiştir. Öncelikle konut projelerinin katalogları ve sosyal medya paylaşımlarındaki sloganlar Word dosyası haline getirilmiş ve programa aktarılmıştır. Ardından konut özellikleri içerik analizine tabi tutularak kodlama yapılmıştır. Kodlama sürecinde önce genel kodlama ardından detaylı-özel kodlama yapılmış, birbirini tekrar eden ve birbirini kapsayan kodlamalar birleştirilerek beş farklı kategori tema (modern, güvenli, doğa içinde yaşam, prestijli ve yatırım fırsatı) elde edilmiştir. Böylelikle kentin sermaye birikiminin yeni biçimi olarak konut projelerinin nasıl pazarlandığı, kentleşme pratiklerindeki tüketim imgesinin nasıl değiştiği sorgulanmış; Balıkesir'de yaratıcı yıkımın ve üretimin seyri analiz edilmiştir.

Araştırmanın örneklemini 2020-2025 yılları arasında Karesi ve Altıeylül'de yapılan ve yapımı devam eden kapalı konut yerleşimleri oluşturmaktadır. Bu projelerin isimleri ve buldukları mahalleler şu şekildedir: CityLife 10⁷ (Gaziosmanpaşa), Ayyıldız Konutları (Gaziosmanpaşa), Yaşam Kent (Paşaalanı), ElResidence (Paşaalanı), Prestij Paşa Konakları (Paşaalanı), Yayla

⁷ 2014 yılında Balıkesir Üniversitesi Çağış Kampüsü yolu üzerinde Atatürk Şehir Hastanesi'nin temeli atılmış (Hastanenin arazisi eski belediye başkanına aittir); 2017 yılında hastane hizmete açılmıştır. Hastane inşaatı devam ederken 2016 yılında Esas 10 Burda AVM'nin temeli atılmış; 2018 yılında AVM hizmete açıldıktan bir yıl sonra Citylife 10'un yapımına başlanmıştır.

Country (2. Sakarya), Prestij Seyirtepe (2. Sakarya), Yaylada Mahâll (2. Sakarya), Asmin Villaları (Ayşebacı), Palladium (Plevne), Terrace (Çayırhisar), Emlak Konut (Gümüşçeşme) (Tablo 1).

Tablo 1. Karesi ve Altteyhlül'de Tamamlanan ve Devam Eden Projelerin Özellikleri

Proje Adı	Proje Durumu	Proje Sahibi	Projenin Özellikleri ⁸
Citylife 10	Tamamlandı (2022) Türü: Daire + dükkân	Yamaner Grup (İstanbul)	Peyzajlı ortak yeşil alanlar, yürüyüş yolu, çocuklar için oyun alanları, mini kulüp, çocuklar için yüzme havuzu, açık ve kapalı otopark, kafe, restoran, alışveriş dükkanları, 7/24 güvenlik, ortak alanlar ve asansörlerin elektrik ihtiyacını karşılayacak jeneratör, açık ve kapalı yüzme havuzlar, fitness salonu, sauna, masaj odası, masa tenisi, bilardo.
Yaşam Kent	Tamamlandı (2023) Türü: Daire + dükkân	Kent Girişim (Balıkesir) Ergün Mimarlık (Ödüllü taşınmaz ofisi)	Avlunun içerisinde açık rekreasyon alanları, 7/24 güvenlik, bir kapalı lounge alanı, kapalı spor alanı, kapalı havuz, çocuk oyun alanı, cep sineması, eğlence alanları, otopark.
El Residence	Tamamlandı (2023) Türü: Daire + dükkân	Ermişler Grup (Balıkesir)	Yeşil alanlar, çocuk oyun alanı, güvenlik, radye temel sistemi, kapalı otopark, ses ve ısı yalıtımı, çevreci ürün kullanımı, akıllı bina sistemleri, elektrikli şarj istasyonları, klima, yerden ısıtma, jeneratör, düşük karbon salınımı yapan malzemeler.
Prestij Paşa Konakları	Tamamlandı (2023) Türü: Daire	Bakyapı (Bursa)	Kapalı-açık otopark, kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, oyun parkı, 7/24 güvenlik, kafe, market, ses ve ısı yalıtımı, akıllı ev.
Yayla Country	Yapım Aşamasında Türü: Villa	Yayla Grup (İstanbul)	Açık ve kapalı havuz, oyun parkı, kafe, fitness, spa-hamam, market, sinema odası, 7/24 güvenlik.
Prestij Seyirtepe	Tamamlandı (2024) Türü: Daire	Bakyapı (Bursa)	7/24 güvenlik, sauna, fitness, yüzme havuzu, otopark, çocuk oyun parkı.
Yaylada Mahâll	Yapım Aşamasında Türü: Villa + daire (3+1, 4+1)	Yayla Grup (İstanbul)	Depreme dayanıklı çelik binalar, 7/24 güvenlik, özel bahçeler (villalar için), birbirinden bağımsız özel kat bahçeli daireler (apartmanlar için).
Asmin Villaları	Yapım Aşamasında Türü: Villa	Baynet (Balıkesir)	7/24 güvenlik, kendine özel geniş bahçe alanları, çamaşır odası, vestiyer alanı, yatak odalarında geniş giyinme odaları,

⁸ Konut projelerinin sitelerinde yer alan bilgilerden yazar tarafından derlenerek hazırlanmıştır (Projelerin web ve sosyal medya sayfaları kaynakçada yer almaktadır).

			ebeveyn banyoları, çocuk oyun parkı, otopark, ortak kullanıma açık havuz, sosyal tesis alanı, yerden ısıtma ve soğutma sistemleri, otomasyon sistemi ile akıllı ev özelliği, IP görüntülü interkom özelliğine sahip site girişi.
Palladium	Yapım Aşamasında Türü: Daire + dükkân	Baynet (Balıkesir)	Otopark, çocuk oyun alanı, havuz, sauna, hamam, fitness salonu, akıllı ev sistemi, 7/24 güvenlik, ortak yeşil alanlar, elektrikli şarj istasyonu.
Terrace	Yapım Aşamasında Türü: Daire + dükkân	Baynet (Balıkesir)	Tüm dairelerin kullanımına açık ortak yeşil alanlar, çöp toplama sistemi, her daire için kapalı otopark, ortak kullanıma açık spor salonu, akıllı ev sistemleri, otoparkta her daireye ait kurulabilir elektrikli şarj istasyonu, 7/24 güvenlik, iklimlendirme sistemi.
Ayıldız Konutları	Tamamlandı (2025) Türü: Daire + dükkân	Beş Yerel Firmanın Ortaklığı (Balıkesir)	Yüzme havuzu, Türk hamamı, sauna, masaj odası, fitness center, otopark, özel peyzaj, 7/24 güvenlik, akıllı ev sistemi, merkezi süpürge ve çöp sistemi, yerden ısıtma, klima.
Balıkesir Em-lak Konut	Tamamlandı (2024) Türü: Daire + dükkân	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı- TOKİ	Merkezi lokasyon, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, 7/24 güvenlik, hamam, sauna, kapalı yüzme havuzu, yürüyüş yolları, kafeterya, otopark.

Bulgular

Balıkesir’de Kapalı ve Lüks Konut Yerleşim Süreci

Nüfusu arttıkça mekânsal ve coğrafi olarak genişlemek zorunda olan Balıkesir, Türkiye’nin diğer kentlerine benzer şekilde yağ lekesi gibi büyümeye başlamıştır. Balıkesir’in (Altıeylül ve Karesi ilçelerini kapsayan bölgesinin) ilk imar planı 1939 yılında Ernst Egli tarafından hazırlanmış, 1944 yılında onaylanmıştır (Akgün Yüksekli ve Akalın, 2011, s.646-7; Alpagut, 2010, s.132). Egli, Çamlık Bölgesi ile demiryolu hattının kent gelişimini sınırlandırdığını savunarak gelişimin güney, kuzey ve doğu yönlerinde olabileceğini belirtmiştir (Uçar, 2021, s.36). 2000’li yıllara kadar kentte geniş ölçekli planlar gündeme gelmezken (İnce Güney, 2018, s.396) büyükşehir ilan edilmesiyle Balıkesir yeni imar planlarının odağına yerleşmiştir. Bu süreçte kentteki sanayi, konut, tarım alanları yeniden şekillenmiştir.

Balıkesir’in Altıeylül ve Karesi ilçeleri için 2016 yılında hazırlanan imar planı, kent sınırlarını daha önce görülmemiş bir şekilde genişletirken (Erbey

ve Sınmaz, 2018, s.636; İnce Güney, 2018, s.393) konut ihtiyacını karşılamak için kent çeperinde âtlı, geniş ve imar sorunlu olan arsalar imara ve konut yapımına açılmaya başlanmıştır.⁹ Balıkesir’de sağlıklı kentleşmenin yaşanabilmesi için fiziksel yapı olarak kentin en iyi birinci bölgesi Kuvay-i Milliye ve 2. Sakarya mahalleleri iken ikinci derece iyi olan bölgesi Ayşebacı, Paşaa-ları, Bahçelievler, Gümüşçeşme, Plevne ve Gaziosmanpaşa mahalleleri ile kuzeyde saçaklanmanın görüldüğü bölgedir (Erbey ve Sınmaz, 2018, s.634). Bu bağlamda kent merkezinin kalabalıklaşması ve arsa fiyatlarının artması, yerleşim alanlarının kentin çeperlerine doğru genişlemesine yol açmıştır. Kentin gelişim aksı, Eglî’nin öngördüğü şekilde kuzey, güney ve doğu aksında ilerlemiş ve ilerlemeye de devam etmektedir.

Balıkesir’deki kapalı yerleşimlerin yapısı incelendiğinde kentin merkezinde üç farklı site tipi gözlemlenmektedir. Birincisi seçkin tüketim kapsamına giren, kentin çeperinde ve villa tipi konutlardan oluşan, mekânsal olarak da ayrı bir bölgeyi tanımlayan yapılardır. Bu yapılar, *ideal-eksiksiz siteler* olarak adlandırılabilir. Değirmen Boğazı Villaları, Gülabat Konakları¹⁰, Çağdaş Kent Sitesi¹¹ bu sitelere örnek olarak gösterilebilir. İkinci tip siteler, *butik güvenli siteleri* olarak adlandırılabilir. Sadece güvenliğin ve apartman blokları arasında havuzun bulunması, bu yapıların site olarak tanımlanmasına neden olmaktadır (Ercan, 2021, s.39). Üçüncü tip ise site adını taşıyan ancak kapalı ve güvenli site özelliğini tam anlamıyla sağlamayan, güvenlik görevlisine ve özel imkânlarla sahip olmayan, alçak duvarlarla çevrili yapılardır. Bu yapıların bir kısmında güvenlik kamerası veya şifreli giriş bulunmaktadır. Bu yapılar, *taklit-eksik siteler* olarak adlandırılabilir¹². Başka bir ifadeyle, Balıkesir’de güvenli sitelerin alt, orta ve üst sınıfta çeşitlendiğini, içeriklerinin ve sosyal imkânlarının farklılaştığını söylemek mümkündür.

⁹ Detaylı bilgi için bakınız: <https://www.balikesiraktuel.com/haber/yucel-yilmaz-1802-sorunu-yillar-sonra-cozdu-1015>

¹⁰ Değirmen Boğazı Evleri ve Gülabat Konakları, Karesi ilçesi Yeni Mahalle’sine bağlı (TOKİ konutlarının da yer aldığı) Balıkesir-Bursa kara yolu üzerinde yer almaktadır. Ayrıca bu sitelerin etrafında küçük veya orta ölçekli birkaç güvenli sitesi yer almaktadır.

¹¹ Çağdaş Kent Sitesi, Karesi ilçesi Naipli Mahallesi’ne bağlı Balıkesir-Edremit kara yolu üzerinde yer almaktadır. Çağdaş Kent Sitesi kullanıcı profil analizi için bakınız: Aliğaoğlu, A. (2015). Balıkesir şehrinde güvenli siteleri, Çağdaş Kent örneği. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 34, 157-170. <https://doi.org/10.17295/dcd.33188>

¹² Bu siteler, Tahire Erman’ın (2020) TOKİ konutları için kullanmış olduğu “muş gibi siteleri” andırmaktadır. Kavram, sitenin çağrıştırmış olduğu imaj ile sitedeki deneyimler arasında uyumsuzluk olduğunu göstermek için ve yaşanan sorunlara dikkat çekmek için kullanılır.

kentin çeperinde yeni yerleşim alanları yaratılarak inşa edilenler. Balıkesir’de öncelikle mevcut yerleşim alanları içinde yeni konut tipi üretiminin gerçekleştirildiği görülmektedir. Mevcut yerleşim alanlarında iki farklı yöntemden yararlanılmaktadır: (1) *Boş arazilerin kullanımı*, (2) *arazilerin yeniden kullanımı*. İlk olarak Altteylül ve Karesi ilçelerinde boş ve kullanılmayan araziler (mevcut boş arazilerin çoğu, tarım arazisinden arsaya-konut alanına çevrilenlerdir), yeni konut yapımı için uygun görülmüş; bu alanlarda hızlıca kapalı yerleşimler inşa edilmiştir. Paşaalı, Gaziosmanpaşa, Çayırhisar, 2. Sakarya ve Ayşebacı mahalleleri bu bağlamda öne çıkmaktadır (Harita 1). Bu mahallelerde rezidans, villa ve akıllı ev sistemleri yoğunlaşmaktadır. Mevcut yerleşim alanlarında gerçekleşen ikinci yöntem olarak Balıkesir’deki yerleşim alanları içinde daha önce mevcut olan kamu lojmanlarının yıkılmasıyla özel şirket tarafından ve kamuya ait arazilerin TOKİ¹⁴ (Emlak Konut) tarafından kullanımıyla yeni kapalı konut projeleri gerçekleştirilmektedir. Başka bir deyişle, kent mekânının yeniden üretimi gözlemlenmektedir. Plevne ve Gümüşçeşme mahallelerindeki konut projeleri, bu kapsamda örnek teşkil etmektedir.

Balıkesir’deki kapalı yerleşimlerin ikinci biçimde planlanması, *kentin çeperinde yeni yerleşim alanları yaratılarak* gerçekleşmektedir. Özellikle Karesi ilçesinde, kırsal mahallelerin başlangıç, kentsel mahallelerin ise bitiş noktasındaki yamaçlardaki boş arazilerin yoğun bir şekilde yeni güvenli konut siteleri için kullanıldığı görülmektedir. Kentte bu değişime ön ayak olan, çeperdeki sınırı belirleyen yapı, BALTOK¹⁵ Yeni Karesi Konutları olmuştur. BALTOK’un bulunduğu 2. Sakarya Mahallesi’nde özellikle villa sitelerinin konumlandığı ve arazide yoğun bir konut üretiminin yaratıldığı projelerle somutlaşmaktadır. Bu yoğunluk, fiziksel ve toplumsal bir ayrımın fotoğrafını çekmektedir. Ayrıca Kuvay-i Milliye Mahallesi’nde yoğunlukla bireysel olarak yaptırılan müstakil konutların bulunması, 2. Sakarya Mahallesi ile birlikte bu bölgenin villa bölgesine dönüşme potansiyelini güçlendirmektedir.

¹⁴ Balıkesir’deki ilk Emlak Konut projesinin yapımına 2022 yılında başlanmış, yapımı ise 2024 yılında tamamlanmıştır. Konut projesi, çarşının merkezindeki Balıkesir Tren Garı’nın arkasında yer alan TCDD arazilerinde konumlanmaktadır. Proje, kentin silüetini değiştirdiği için tartışmalara konu olmaktadır.

¹⁵ BALTOK “Altyapı, üst yapı, sosyal donatı alanları ile bütünleşik yaşam alanları oluşturabilmek; modern, güvenilir ve ekonomik nitelikli konut projeleri üretmek amacıyla Balıkesir Büyükşehir Belediyesi güvencesi ile 2015 yılında kurulmuştur”. Çarpık kentleşmenin engellenmesi ve artan konut ihtiyacının karşılanması da BALTOK’un amaçları arasında yer almaktadır. Detaylı bilgi için bakınız: <https://www.baltok.com.tr/>

Balıkesir’de Yeni Kapalı Konut Projeleri ve Mekânsal Ayrışma

Konutun ayırım nesnesi haline gelmesi, onun sunulma biçimi ve farklılığının vurgulanması ile yakından ilişkilidir. Balıkesir’de yeni inşa edilen konutlar, reklam sloganlarında beş farklı temada öne çıkarılmaktadır: (1) *Modern*, (2) *güvenli*, (3) *doğa içinde yaşam*, (4) *prestijli*, (5) *yatırım fırsatı* (Tablo 2). Bunlara bağlı olarak konut sitelerinin tanımları ve avantajları değişirken her konut projesinin bir öncekinden neden farklı olduğu vurgulanmaktadır.

Tablo 2: Konut Projelerinin Tanıtım İçeriklerine Göre Temalandırılması

Proje Adı	Reklam Sloganlarında Yer Alan Temalar
Asmin Villaları	Modern, Güvenli, Doğa içinde yaşam, Prestijli, Yatırım fırsatı
Ayyıldız Konutları	Modern, Güvenli, Doğa içinde yaşam, Prestijli
Balıkesir Emlak Konut	Modern, Güvenli, Doğa içinde yaşam
Citylife 10	Modern, Güvenli, Doğa içinde yaşam, Prestijli, Yatırım fırsatı
El Residence	Modern, Güvenli, Prestijli
Palladium	Modern, Güvenli, Yatırım fırsatı
Prestij Paşa Konakları	Modern, Güvenli, Prestijli
Prestij Seyirtepe	Modern, Güvenli, Prestijli
Terrace	Modern, Güvenli, Yatırım fırsatı
Yaşam Kent	Modern, Güvenli, Doğa içinde yaşam, Prestijli
Yayla Country	Modern, Güvenli, Doğa içinde yaşam, Prestijli, Yatırım fırsatı
Yaylada Mahâll	Modern, Güvenli, Doğa içinde yaşam, Prestijli

Elde edilen veriler doğrultusunda, kentteki yeni kapalı konutların ilk olarak *modern olma* özelliğinin öne çıkarıldığı görülmektedir (Şekil 1). Modern özelliği sırasıyla *hayat standardının yükselmesi*, *yaşam kalitesi ve konforu*, *tasarım* ile ilişkilendirilmektedir. Konutu satın alanların, bu niteliklerin de sahibi olacakları ifade edilmektedir.



Şekil 1. Kapalı Konut Proje Sloganlarının Kelime Bulutu

Katalog ve reklam sloganlarında kentli bireyin modern yapılarla hayat kalitesinin artacağı, daha ferah, kaliteli ve konforlu bir yaşam tarzına sahip olacağı üzerinde durulmaktadır. Rekabetin ve ayrıştırıcı tüketimin bir unsuru olarak modern tasarım biçimleri kullanılmaktadır. Benzersiz dekorasyonlar ve yeni moda tasarım ürünleri, öne çıkarılmakta; bireylerin hayatını kolaylaştıracak detayların düşünüldüğü ve kendilerini özel hissedecekleri vurgulanmaktadır.

“Hayat standardınızı üst seviyelere çıkartarak, Balıkesir’de bugüne dek görülen en yeni ve en modern yapıda yaşamak istemez misiniz? Modern çizgiler ile tasarlanan ferah yaşam alanları: Evinizin her köşesinde kaliteyi hissedebileceğiniz modern mimarisi ve nefes alan ferah yaşam alanları ile” (Citylife 10).

“Mimari zarafet ayağınıza geliyor... Konfor, yaşamınızla birleşiyor. Yeni nesil tasarımlar, dünyanızla buluşuyor” (El Residence).

“Standartların ötesinde modern yaşamın ilk adımları Yayla Country ile atılıyor, siz de yerinizi alın” (Yayla Country).

“Modern tasarım anlayışıyla inşa edilmiş villalarımız, yüksek kalite standartları ile birleşerek size yepyeni bir yaşam tarzı sunuyor” (Yaylada Mahâll).

“Palladium ile başka bir dünyanın modern güzelliklerine tanıklık etmeye hazır mısınız?” (Palladium).

“Tasarım yaşama atılmış bir imzadır” (Terrace).

“Huzur ve konforun sizleri beklediği Balıkesir Emlak Konutları’na hoş geldiniz” (Balıkesir Emlak Konut).

İkinci olarak *güvenli* olma özelliğinin üzerinde durulmaktadır. Güvenli olma özelliği, sırasıyla *güvenlik sistemlerinin varlığı, depreme dayanıklılık, çocuklar için güvenli oyun alanı, yetişkinler için güvenli sosyalleşme alanları* ile ilişkilendirilmektedir. Güvenli olmanın farklı işlevlere sahip olması, kentteki diğer konutlardan mekânsal ve toplumsal ayrışmayı temsil etmektedir. Bu nedenle güvenli olmanın birinci sembolü, konutun devamlı gözetlenmesini ve yabancılara karşı korunaklı olmasını sağlayan güvenlik sistemleridir. Beraberinde ise hayatı kolaylaştıran bir tasarım olarak teknoloji ve akıllı ev vurgusu öne çıkarılmaktadır.

“Hayallerinizi taçlandırın, evden ayrıldığınızda bile akıllı ev otomasyonu ile davetsiz misafirlere karşı evinizi koruyabilirsiniz” (Ayyıldız Konutları).

“Citylife 10’da davetsiz misafirlere geçit yok! 7/24 kamera sistemi, daire içinde görüntülü intercom sistemi ve güvenlik noktasıyla güvenle dolu bir yaşam burada” (Citylife 10).

“Kartlı villa giriş sistemi ile elektronik güvenlik devri başlıyor” (Yayla Country).

Güvenli olmanın ikinci sembolü, konutların *depreme karşı dayanıklılığıdır*. Bu kapsamda bazı yapı firmaları videolar paylaşarak konutlarının güvenli olduğu imajını üretmekte, uzman görüşleri ile birlikte potansiyel alıcılara bu imajları ya da mesajları sunmaktadır. Örneğin kapalı konut projelerinden birinde, sitenin ağır çelik sistemi kullanılarak yapıldığı, depreme dayanıklı inşa edildiği ve Balıkesir’de tek olduğu vurgulanmaktadır. Ağır çelik sistemi dışında radye temel sisteminin kullanıldığı belirtilmektedir.

“Konforlu bir yaşamın keyfini çıkarırken güvenliğinizden ödün vermek zorunda kalmayın. Ağır çelik ile hem şık hem güvenli... Ağır çelik yapılarımız ile sağlamlığı ve güvenliği ön planda tutuyoruz. Modern villalarımız sadece şık oluşuyla kalmıyor sizlerin güvenliğini de sağlıyor” (Yayla Country).

“Sağlamlık temelden başlar. Radye temel sistemi ile daha sağlam...” (Citylife 10).

Güvenli olmanın üçüncü ve dördüncü sembolü, güvenlik sistemleri ile bağlantılıdır: *Çocuklar için güvenli oyun alanı, yetişkinler için güvenli sosyalleşme alanları*. Konutların korunaklı bir ortamda olması hem çocuklar için hem yetişkinler için tehlikesiz bir dünya yarattığından kentli bireylerin eylemlerinde daha özgür ve rahat olmalarını, kendilerini güvende hissetmelerini sağlamaktadır.

“Çocuklarınızın güvenle eğlenebileceği doğanın kalbinde sosyal alanlarımız ile sadece bir mahalle değil hem çocuklarınızın hem de sizlerin modern yaşam hayallerini inşa ediyoruz” (Yaylada Mahâll).

“Geniş sosyal olanaklarımızla bölgede öne çıkarken, yüzme havuzu, spor alanları ve çocuk parkları gibi imkanlarımızla sakinlerimize hem konforlu hem de güvenli bir yaşam deneyimi sağlıyoruz” (Prestij Seyirtepe).

“Konforla güvenin buluşma noktası... Balıkesir Emlak Konutları’nda yaşamın her anından tat alacak, konforlu ve güvenli bir yaşamın keyfini süreceksiniz” (Balıkesir Emlak Konutları).

Üçüncü olarak sloganlarda doğa içinde yaşam özelliği tanıtılmaktadır. Doğa içinde yaşam özelliği *peyzaj düzeni, doğayla iç içe, sakin, kalabalıktan uzak olmayı* kapsamaktadır. Doğa içinde yaşam özelliğinin ilk sembolü, özel peyzaj uygulamalarıyken ikinci sembolü, doğayla iç içe bir yaşamdır. Konutu satın alan kentli bireylerin aynı zamanda mimari tasarım ile birleşen özel bahçelere sahip olacakları ve her zaman yanı başlarında, tek adımla ulaşabilecekleri doğal güzelliklerin olduğu belirtilmektedir. Öyle ki ayrıcalıklı peyzaj ve yeşil doğa vurgusu teras, balkon ve site içerisindeki ortak alanlar üzerinden sadece villa sitelerinde değil rezidanslarda da belirginleştirilmektedir.

“Şehrin merkezinde doğa ile iç içe yaşam: Ayyıldız Konutları’nın özenle tasarlanmış peyzaj alanları ve havuzları, şehir yaşamının içinde doğayla bağlantınızı koparmayacak” (Ayyıldız Konutları).

“Doğa ile uyumlu özel peyzaj dekorasyonu...” (Yayla Country).

“Şehrin içinde yeşilin her tonunu yaşayın: Şehir hayatının boğucu ve sıkıcı görüntüsünden kaçmak için her köşesi farklı bitki ve ağaçlar ile donatılan Citylife 10, benzersiz peyzajıyla sizlere bahçenizde huzur dolu bir yaşam sunuyor” (Citylife 10).

“Yemyeşil şehir terasları...” (Yaşam Kent).

Doğa içinde yaşam özelliğinin üçüncü sembolü *sakinlik*, dördüncü sembolü ise *kalabalıktan uzak olmaktır*. Kentte yaşamının olumsuz özelliklerine odaklanılarak kapalı konut projelerinde huzurlu, mutlu, kusursuz bir ortam tasarlandığı vurgulanmakta; tüketicilere sessiz, kentin gürültüsünden ve karmaşasından uzak bir yaşam vaat edilmektedir. Böylece kentteki ayrıcalıklı sınıfın yaşamı görünür hale gelmektedir.

“Karmaşadan uzak sakinliğe yakın! Günlük hayatın yoğunluğundan kaçın ve huzurlu bir yaşamın keyfini çıkarın, proje sizi rahatlık ve dinginlikle buluşturuyor” (Yaylada Mahâll).

“Balıkesir’in göz alıcı doğasında sakin ve prestijli bir yaşam sizleri bekliyor” (Asmin Villaları).

“Yeşille huzurun buluşma noktası... Büyük oranı yeşile ayrılmış bir dünya karşılayacak sizi. Yeşile bezenmiş çevrenizde güne enerji dolu başlayacak,

her gününüzü sakin ve huzurlu bir şekilde sonlandıracaksınız” (Balıkesir Emlak Konut).

Bir pazarlama stratejisi olarak konut sitelerinde yaşayacak olan kentli bireylerin daha *prestijli* olacakları ifade edilmekte; konutlar üst sınıfın kendine özgü-ayrıcılıklı alana çekilmesi için bir imkân olarak sunulmaktadır. Bu doğrultuda konutların tanıtımında öne çıkan dördüncü özellik *prestij*dir. Prestijin iki temel sembolü bulunmaktadır: *Ayrıcalıklı yaşam ve ilk-tek olma*. Ayrıcalıklı yaşam kentin diğer konut alanlarında ve sitelerinde bulunmayan özelliklerin sunulması ile gerçekleşmektedir. “Özgün konseptli yaşam alanı” (Asmin Villaları), “hayatı kolaylaştıran yaşam alanı” (alışveriş sonrası tek tuşla evinize ulaşmak) (Ayyıldız Konutları), “benzersiz villa ve doğa deneyimi” (Yaylada Mahâll ve Yayla Country), Balıkesir’de inşaat alanındaki en gözde konut projelerinden biri (Prestij Paşa Konakları) bu bağlamda kullanılan işaretlerdir. İnşaat ve gayrimenkul firmaları, prestij kapsamında farklı üstünlük unsurlarını ve stratejilerini kullanarak potansiyel alıcıları çekmeye çalışmaktadırlar. Buradan hareketle prestij aynı zamanda bir ilke sahip olmakla eşdeğer tutulmaktadır: *İlk modern proje* (Citylife 10), *ilk gerçek rezidans projesi* (E|Residence), *ilk mağazalı konut projesi* (Yaşam Kent), *benzersiz mimarisiyle Balıkesir’de tek* (Yaylada Mahâll). Her projede farklı bir *özel olma şeklinin sunulması*, firmalar arasındaki rekabeti göstermektedir. Bu süreçte potansiyel alıcılara benzersiz bir yaşamın gerçeğe dönüşme hayali ve bir ütopyayı yaşama imkânı sunulurken tüketicilere seçkin bir kent yaşamı sözü de verilmektedir.

Son olarak kapalı konut projelerinin sloganlarında *yatırım fırsatı* öne çıkarılmakta; konutun barınma ihtiyacı dışında bir yatırım aracı olarak görülmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu bağlamda kapalı yerleşimlerin konumu, hastane, okul, AVM gibi yapılarla yakınlığı, İstanbul-Bursa-İzmir olmak üzere önemli ve büyük kentlere ulaşım mesafeleri gösterilmektedir. Ayrıca bazı konut projelerinin (Asmin Villaları, Palladium, Terrace, Yayla Country) Almanca ve İngilizce olmak üzere farklı dillerden oluşan afişleri ve katalogları mevcuttur. Projelerin yüksek satış ve kira bedelleri nedeniyle yatırım olarak lanse edilmesi¹⁶, kentteki konut fiyatlarının yükselmesine, kentsel rantın artmasına, sınıflar arasındaki uçurumun derinleşmesine, sürecin üst sınıfın ve gayrimenkul şirketlerinin lehine işlemesine neden olmaktadır.

¹⁶ Kapalı konut projelerinin bir kısmı yapım aşamasında olduğu için, bir kısmı ise satışını tamamladığından dolayı, konut satış ve kira bedellerinin tamamına ulaşamamıştır. Ulaşılabilen konut projelerinin metrekare fiyatı ve kira bedelleri şu şekildedir: Citylife 10 ve Ay-

“Geleceğinize atılan en güvenli adım: Balıkesir’in en çok gelişen ve değerlenen bölgesinde yer alan Citylife10’da geleceğinize yatırım yapmanın tam zamanı. Yüksek kira garantisi ve her geçen gün daha fazla artan m² fiyatlarıyla eviniz yıllar geçtikçe değer kazanır” (Citylife 10).

“Yaşamın tam merkezinde yerinizi alın: Yatırım değeri yüksek Paşaalanı bölgesinde, Balıkesir-Bursa yolu üzerinde yer alan Yaşam Kent, cazip lokasyonu ile farkını gösteriyor” (Yaşam Kent).

“Geleceğin yatırımı şimdi seninle... kolay ödeme planı ile hayallerinizi gerçeğe dönüştürüyoruz” (Yaylada Mahâll).

“Terrace, gayrimenkulünüzün daha da değerli olması için kurgulanmıştır” (Terrace).

Tüm bunların yanı sıra kentteki yeni kapalı ve lüks yerleşimlerin yapılarında, ilk olarak Balıkesir dışından olan İstanbul, Bursa gibi büyükşehir kökenli sermaye gruplarına ait inşaat ve gayrimenkul firmaları öne çıkarken ilerleyen zamanlarda Balıkesir inşaat ve gayrimenkul firmalarının da yeni konut piyasasında yerini aldığı görülmektedir. Ancak İstanbul merkezli inşaat ve gayrimenkul firmalarının (Yaylada Mahâll, Yayla Country, Citylife 10) reklam sloganlarına ve sosyal medya tanıtımlarına daha çok önem verdikleri; aktif olarak bu araçları ayrıcalıklı tüketiminin sunumu için kullandıkları ve gönderi sayılarının, bilgi paylaşımlarının daha yoğun olduğu gözlemlenmektedir. Bu kullanım şekli, İstanbul’daki konut piyasasına benzer bir pazarlama sürecinin ve reklam çalışmasının yürütüldüğünü düşündürmektedir.

Tartışma

Balıkesir’de son yıllarda etkili olan gayrimenkul sektörü, kentsel mekânın dönüşümüne ve piyasa odaklı ekonomik büyümeye işaret ederken kent mekânı seçkin tüketim pratiklerinin sahnesine dönüşmektedir. Neoliberal kentleşme dinamikleri, kentin farklı bölgelerinde yaratılan kapalı lüks yerleşimler ve mekânsal ayrışma ile somutlaşmaktadır. Ancak bu mekânsal ayrışma kentin

yıldız Konutları’nın m² fiyatı 49.000 TL (kira bedelleri 36.000 ile 70.000 TL arasında), El Residence ve Prestij Paşa Konakları konutlarının m² fiyatı 39.000 TL, Prestij Seyirtepe (kira bedeli 29.000 TL) ve Yaylada Country konutlarının m² fiyatı 35.000 TL’dir (kira bedeli 125.000 TL). Balıkesir Emlak Konutları’nın m² fiyatına ulaşamamıştır ancak kira bedelleri 30.000 TL ile 60.000 TL arasında değişmektedir.

yöneticileri tarafından doğal bir gelişme olarak değerlendirilerek Balıkesir’de yeni, güvenli ve lüks konut gelişimine ihtiyaç olduğu vurgulanmaktadır (Kızıltepe, 2023, s.91). Yapılan kapalı yerleşim araştırmalarına göre bu konutlar, öncelikle güvenli bir ortamın yaratılması (Ayata, 2012; Pérouse ve Danuş, 2005), ardından mekânsal ayrışmanın soyutlaşması (Kurtuluş, 2005a) şeklinde öne çıkmaktadır. Oysa ki Balıkesir’deki yeni kapalı yerleşimlerin ortaya çıkmasında öncelikle mekânsal ayrışma etkindir. Bulgularda sunulan temaların da gösterdiği üzere farklı görünmek, yeni ve gösterişçi bir tüketimin nesnesi olmak temel motivasyonlardır. Yaşam tarzına vurgu yapılarak konutun kazandırdığı ayrıcalıklı özellikler görünür hale gelmektedir. Bu süreç, yeni kapalı yerleşim biçimiyle alt kentleşmeyi ve mutenalaştırmayı yaratmaktadır. Başka bir deyişle, Balıkesir’de kapalı-lüks konut yerleşimlerine bağlı olarak *kentin farklı bölgelerinde alt kentleşmenin çeşitlendiği, kentin çeperlerinde mutenalaştırmanın filizlendiği* görülmektedir.

Balıkesir’de kapalı konut üretimini yatırım fırsatı teması ile özdeşleşen *konutun konumu* ve modern, güvenli, doğa içinde yaşam, prestijli temalarıyla özdeşleşen *ayrıştırıcı tüketimin sunumu* olmak üzere iki nitelik temellendirmekte; mekânsal ayrışma bu iki nitelik üzerine inşa edilmektedir. İlk olarak, konut projelerinin *yer seçimi*, bölgenin aktif ve konumunun değerli olması nedeniyle önem teşkil etmektedir. İzmir (Bal ve Akyol Altun, 2016, s.71), Kayseri (Seyhan Ayten ve Aygen, 2022, s.1874) ve İstanbul’a (Kılıç ve Ayataç, 2019, s.115) benzer şekilde Balıkesir’de de konut projelerindeki yer seçimi öne çıkmaktadır. Mekânsal seçicilik, neoliberal kentleşmenin önemli bir unsuru olarak kentin kârlı noktalarının belirlenmesine ve kentsel peyzajın yeniden dizayn edilmesine neden olmaktadır. Bu bağlamda Balıkesir’de konum seçimi etkili olmaktadır. Konutun kent merkezine, alışveriş merkezlerine, sağlık ve eğitim kurumlarına yakınlığı, doğaya-yeşile yakınlığı veya doğayla içe içe olması onun değerini artırmaktadır. Öyle ki projeye yönelik taleplerin fazla olmasıyla birlikte bölge içinde yeni projeler geliştirilmekte; bölgedeki ranttan, sermaye birikiminden yararlanılması amaçlanmaktadır.

İkinci olarak, konut projelerinde *ayrıştırıcı tüketimin sunumu* öne çıkmaktadır. Modern, güvenli, doğa içinde yaşam, prestijli temaları ayrıcalıklı, seçkin ve prestijli tüketimin odağına yerleşmektedir. *Modern temasının sembolü olan hayat standardının yükselmesi, yaşam kalitesi ve konforu, tasarım ile prestijli temasının sembolü olan ayrıcalıklı yaşam ve ilk-tek olma*, Harvey’in (1997, s.103) belirttiği gibi bireylerin dekorasyona olan ilgisi, onun toplumsal farklılığın sembollerini barındırmasındandır. Benzer şekilde Veblen (2016) mükemmel olan nesnelere ve malların tüketiminin hem ekonomik hem de sembolik bir

değere sahip olduğunu aktarır. Bu bağlamda Balıkesir’de kapalı yerleşimlerin yapımında mimari tasarımın modern yaşam ile özdeşleştirildiği; bazı projelerin (Yaşam Kent örneğinde olduğu gibi) ödüllü mimarlara yaptırılmasının veya alanında marka olduğunu iddia eden gayrimenkul şirketler tarafından yapımının vurgulandığı (Citylife 10, Yaylada Mahâll, Yayla Country)¹⁷; dayanıklı, kaliteli, lüks malzemelerle dekore edildiği veya Balıkesir’de daha önce bulunmayan bir konut tipinin (örneğin ilk penthouse, rezidans, çelik yapı) markalaştırıldığı; üstünlük için mekânsal kurgu, sosyal donatı ve hizmetlerden yararlanıldığı görülmektedir.

Harvey’nin (1997) vurguladığı üzere üst sınıfın farklı olanı tüketme talebi, kent tasarımında ürünlerin ve ayrıcalıkların çeşitlenmesine, ekonomik olanın kültürel olanla bütünleşmesine yol açmaktadır. Böylelikle kentte yeni seçkinlerin veya üst sınıfın yaşam alanları, kapalı-lüks konut tüketiminde somutlaşmaktadır. Balıkesir’deki yeni kapalı konut projeleri farklı, yeni, lüks tüketim ile eşleştirilmekte; tanıtımlarda güvenlikten önce yeni bir yaşam tarzı vurgulanmaktadır. Ancak konutların kapalı, korunaklı ve güvenli oluşunun altı çizilerek *ayrıştırıcı tüketime* dahil edildiği görülmektedir. *Güvenli temasında yer alan güvenlik sistemlerinin varlığı, depreme dayanıklılık, çocuklar için güvenli oyun alanı, yetişkinler için güvenli sosyalleşme alanları* güvenlik ihtiyacını belirginleştirdiğinden bir mekânsal ayrışma aracı olmaktadır. Göçün yoğunlaştığı kentlerde yaşam tarzları farklılaşan sınıflar, kentsel mekânda ekonomik sermayelerine uygun simgesel alan arayışına girmektedirler (Aydın, 2022, s.450). Balıkesir’de göç nedeniyle artan nüfus, ekonomik ve kültürel sermayenin göstergeleri olan konut tiplerini talep etmektedir. Dolayısıyla Balıkesir’deki kapalı yerleşimlerin potansiyel alıcılarına seçkin bir yaşam tarzını ya da imtiyazlı bir grubun üyesi olmayı pazarladığı görülmektedir. Güvenli sosyal donatı ve beraberinde gelen imkânlar da bu pazarlamada yerini almaktadır. Öncü’nün (2010, s.94) ve Pérouse ve Danuş’ın (2005, s.104) yapmış oldukları çalışmalara benzer şekilde Balıkesir’deki yeni kapalı yerleşimler, modern yaşamın beraberinde getirdiği çocuk oyun alanı, sosyal donatı alanları, otopark gibi konforu ve ayrıcalığı sağlayan araçlara doğrudan sahip olmaktadır.

¹⁷ İstanbul merkezli inşaat ve gayrimenkul firmaları (Yamaner Grup ve Yayla Grup) konut projelerinin sosyal medya hesaplarından (Citylife 10, Yaylada Mahâll, Yayla Country resmî instagram hesapları) video paylaşarak ve videoda konut yapımına dair detaylı bilgi aktarmına yer vererek inşaat sektöründe uzman olduklarını vurgulamaktadırlar. Ayrıca firmaların kendi web sitelerinde alanlarında öncü ve uzman şirketler olduklarını belirttikleri görülmektedir. Detaylı bilgi için bakınız: <https://www.yamanergrup.com/> ve <https://www.yaylagrup.com/hakkimizda/>.

İdeal bir yaşamın sunulduğu kapalı yerleşimlerde kentin üst gelir grubu, daha seçkin bir hayat imkânı bulmaktadır. Bu seçkin hayat, sadece kent merkezinde herkesin ulaşamayacağı niteliklere sahip olmayı değil; aynı zamanda bir cemaati ve doğa içinde kusursuz yaşamı temsil etmektedir. Bu nedenle *doğa içinde yaşam teması bir başka ayrıcalıklı tüketimin sunumunu* gözler önüne sermektedir. Kapalı konut projeleri aracılığıyla yeni “mutluluk, huzur ve düzen adacıkları” (Pérouse ve Danuş, 2005, s.100) oluşturulurken kent merkezlerinde yaşanabilir imajı kaybolmaktadır (Low, 2003, s.225). Böylece kapalı yerleşimlerin “herkesin mekânlarından kaçanların yeri” (Aydın, 2022, s.460) olma özelliği pekişmektedir. Balıkesir’de üst gelir grubunun diğer kentlerdeki üst gelir grubuna benzer bir yaşama sahip olma talebi yeni konut talebini, konut biçimini ve *ayrıcalıklı adacıkları* ortaya çıkarmakta; kent merkezi yaşanabilir cazibesini yitirmektedir. Bu yüzden barınma ihtiyacı ekonomik, simgesel, kültürel sermaye ve statü ile özdeşleşmekte, mekânsal ayrışmayı pekiştirmektedir. Örneğin Çekmeköy’de yapılan bir araştırmada (Firidin Özgür, 2006, s.92) kapalı sitede yaşayanlarla sitenin dışında ancak yakınında yaşayanlar arasında demografik, ekonomik, sosyal özellikler açısından ortaklık bulunmadığı ve ayrışmanın belirginleştiği gözlemlenmiştir. Balıkesir’de de bazı yerleşimlerde mekânsal ayrışmanın sosyal ve ekonomik etki bakımından bölgeye yayıldığı söylenebilir. Balıkesir’in Kuvay-i Milliye Mahallesi’ndeki villa sitesinde, müstakil konutlarda yaşayanlar ve bitişikteki 2. Sakarya Mahallesi’ndeki villalarda yaşayacak olanlar, kendi içlerinde mekânsal ayrışma bakımından benzerlik göstermektedir. Bölgenin, literatürdeki *düzenli ve ayrıcalıklı adacıkların bir modelini* sunduğu düşünülebilir. Bunda söz konusu bölgelerin müstakil konutlardan ve kapalı konut yerleşimlerinden oluşmasının etkisi büyüktür. Bölgede birbirine benzer konut sitelerinin artışı bunu desteklemektedir. Dolayısıyla kentin çeperindeki kapalı konut yerleşimlerinin varlığı, kent merkezinden kopukluğu ve üst sınıfın kendine özel bir dünya yaratıyor olması, alt kentleşmeye işaret etmektedir.

Diğer taraftan, konut projeleri zamanla mutenalaştırmayı yansıtan bölgelere dönüşebilmektedir. Bu bağlamda mutenalaştırma süreci *eski ve yeni biçim* olarak ikiye ayrılabilir. *Eski mutenalaştırma biçimi*, konut projelerinin sunumunda ayrıcalıklı bir yaşamın vurgulanarak bölgelerin seçkinleştirilmesi; modern ve güvenli temalarıyla özdeşleştirilmesidir. Kent çeperindeki alanların imara açılması, mekânsal müdahaleleri ve bölgenin eşitsiz gelişimini gösterdiğinden mekânsal ayrışma doğrudan öne çıkmaktadır. *Yeni mutenalaştırma biçimi* ise yeşili ve doğayı bir mutenalaşma aracı olarak kullanmayı içer-

mektedir, dolaylı olarak mekânsal ayrışmayı öne çıkarmaktadır. Yeşil mutenalaştırma (green gentrification) (Gould ve Lewis, 2017), yeni yeşil altyapı hizmetlerinin ve özellikle yeşil alanların mutenalaştırmaya katkıda bulunabileceğini, böylece yeşil alanların faydalarına erişimde sosyal eşitsizlikler yaratabileceğini ifade etmektedir. Kavram, üst sınıfın yeşil alan, sağlıklı konut, oyun alanları ve atık yönetimi hizmetlerine orantısız erişimi için kullanılmaktadır. Balıkesir’deki konut projelerinde önce doğa içinde yaşam temasıyla ardından prestij ve yatırım fırsatı temasıyla bu durum belirginleşmektedir. Yeşil alana ulaşmanın bir dışlama ve mekânsal ayrışma aracı olarak sunulduğu görülmektedir. Bu yüzden doğa göstergelerinin bir tüketimi temsil ettiği (Baudrillard, 2013, s.113) anlaşılmaktadır. Yeşil alana özel ulaşma imkanının ve onu özel olarak tüketme ayrıcalığına sahip olmanın hiyerarşinin sembolü olarak kullanılmasıyla kentteki sakinler, süreç içinde yeniden ayrış(tırıl)maktadır. Nitekim kapalı yerleşimlerin tanıtımlarında yer alan prestijli ve yatırım payı yüksek proje vurgusu, bölgede üst sınıfa yönelik konut projelerinin artmasına yol açmaktadır. Bölgedeki veya bölgeye yakın yerlerdeki konutların fiyat artışı potansiyelini de yükseltmektedir¹⁸. Bu da beraberinde alt sınıf grubu için yeşil alanlara ulaşma imkanından mahrum kalma riski doğurmakta; doğaya ve uygun fiyatlı konutlara erişim açısından eşitsizlik ve kırılabilirlik yaratabilmektedir. Balıkesir gibi “aracı”¹⁹ bir kentin büyümeye ve gelişmeye başladığı dönemde barınmaya yönelik eşitsizliğin ve kırılabilirliğin artışı, kentin “aracı kent” niteliğine zarar vermekte; mekânsal bir ayrışmayı içeren kapalı yerleşimlerin kentte son beş yıldaki hızlı yükselişi, kentteki bütünlüşmeyi azaltma tehlikesini içermektedir.

Sonuç

Ekonomi politikaları ile ilişkili olan kentleşme dönemleri, günümüzde neoliberal politikalar ile açıklanmaktadır. Neoliberal politikaların yeni tüketim

¹⁸ Farklı emlak web sitelerindeki ilanlara göre kapalı yerleşimlerin bulunduğu mahalleler ile bulunmayan mahalleler arasında fiyat farkı olduğu görülmektedir. Ulaşılabilen konut ilanlarının analizine göre Gaziosmanpaşa Mahallesi’nde 85 m² 2+1, sıfır bir evin satış fiyatı 4.000.000 TL, Paşaalı Mahallesi’nde 5.000.000 TL, 2. Sakarya Mahallesi’nde 4.000.000 TL, Plevne Mahallesi’nde 5.000.000 TL, Gümüşçeşme Mahallesi’nde 3.600.000 TL değerindedir. Kapalı konut yerleşiminin bulunmadığı Dinkçiler Mahallesi’nde aynı özelliklere sahip bir ev ise 2.500.000 TL değerindedir.

¹⁹ Detaylı bilgi için bakınız: Kızıltepe, B. (2023). *21. yüzyılda kentin yeniden üretimi: Aracı kent*. Çanakkale: Paradigma Akademi Yayınları.

nesnelerini araçsallaştırması, kentsel mekânda gayrimenkul sektörünün egemenliğiyle görünür olmaktadır. Bu araştırmanın odağı olan kapalı yerleşimlerin Balıkesir’de nadiren kentin merkezinde ancak çoğunlukla yeni cazibe alanlarında-kent çeperinde belirmesi ve projelerde benzer tüketim araçlarının kullanılması, sosyo-mekânsal bağlamda ayrıştırıcı bir tüketimi gözler önüne sermektedir. Balıkesir bu tüketim biçimiyle Büyükşehir Belediyesi Yasası sonrasında tanışmıştır. Kentin İstanbul kent-bölgesine eklenmesi²⁰, beraberinde gelen sanayi ve nüfus, konut tüketimini farklılaştırmıştır. Seçkin, lüks tüketimin göstergesi olan kapalı yerleşimlerin artışı, kentteki üst sınıfların diğerlerinden ayrışma mekânına dönüşmektedir.

Kentteki konut ihtiyacının giderilmesi için yeni imar planlarının hazırlanması, kentsel planlamanın önemini ortaya koymaktadır. Yakın zamanda Balıkesir’in dönüşümünde önemli bir unsur haline gelecek olan kapalı yerleşimlerin artışı, kentte gündelik yaşamı da yeniden düzenleme potansiyeline sahiptir. Bu yeniden düzenleme evresinde yerel yöneticilere ve kenti planlayanlara önemli görevler düşmektedir. Kentlerin yaşanabilir oluşu planlı gelişime, mekânsal eşitliğin ve çevresel adaletin varlığına dayanmaktadır. Kenti planlayan ve kenti yönetenlerin mekânsal ayrışmanın keskinleşmesi yerine mekânsal eşitliğe dayalı projeleri hayata geçirmesi (sadece üst kesimin değil diğer gelir gruplarının da barınabileceği projelerin aynı bölgelerde inşa edilmesi), yeşil alanların ve kamuya açık alanların korunmasını sağlaması (yeşil mutenalaştırma sürecinin etkisini azaltmak için sadece kapalı yerleşim kullanıcılarının değil bölge halkının da kullanabileceği şekilde yeşil kamusal alanların tasarlanması) kentin daha kapsayıcı, adil ve sürdürülebilir bir kentleşme sürecini yaşamasını sağlayabilir.

Sonuç olarak Balıkesir’deki kapalı yerleşim projelerinin tanıtımında öne çıkan *modern, güvenli, doğa içinde yaşam, prestijli, yatırım fırsatı* temaları gayrimenkul piyasasının hangi araçları sermaye birikimi için kullandığını göstermektedir. Analiz edilen temalar, üst sınıfa tüketim için nelerin cazip geldiğine, kendini kentin geri kalanından nasıl ve hangi araçlarla ayrıştırdığına, hangi niteliklerin kültürel ve sembolik bir değere dönüştüğüne işaret etmektedir. Yeni bir yaşam şeklini sunmasından dolayı Balıkesir’deki yeni kapalı

²⁰ Balıkesir 2009 sonrasında altın çember, otoyollar gibi farklı ulaşım ve sanayi yatırımlarının odağına yerleşmiş, İstanbul ve çevresindeki mekânların tükenmesi, arazi fiyatlarının ve nüfusun artması nedeniyle İstanbul kent-bölgesine dahil olarak sanayi, turizm ve gıda için bölgenin yükünü almaya talip olmuş, buna uygun olarak kentte yeni mekânsal patlamalar meydana gelmeye başlamıştır (Kızıltepe, 2023, s.73-101). Detaylı bilgi için bakınız: Kızıltepe, B. (2023).

yerleşimlerde alt kentleşmenin olduğu, doğa göstergelerinin tüketimiyle yeşil mutenalaştırmanın ortaya çıktığı gözlemlenmektedir. Kentteki mekânsal ve toplumsal değişimi, kapalı yerleşimler üzerinden analiz eden bu çalışmaya ek olarak yeni kapalı yerleşimlerin kullanıcıları ile yapılacak derinlemesine görüşmelerin bu yeni oluşumun daha yakından açıklanmasını, anlaşılmasını ve analiz edilmesini sağlayacaktır. Ancak bunun için konut projelerinin tamamlanması ve konutların aktif yaşam bölgesine dönüşmesi gerekmektedir.

Extended Abstract

The impact of transformation in housing consumption on spatial segregation: a sociological analysis of gated communities in Balıkesir

Neoliberal urbanization leads new tools of capital accumulation while reshaping urban space. Spatial and social segregation becomes more pronounced than in previous periods through the real estate sector which is one of the new tools of capital accumulation. An example of this segregation is gated communities. They are one of the areas where spatial segregation takes shape. Also, these new gated communities are new objects of consumption. The process of spatial segregation, which began to take hold in Turkey after 1980, generated rapid urban transformation; new forms of housing production and consumption were presented as a necessity. For this reason, changes in economic policies necessitate the analysis of spatial and social change.

The first gated community in Balıkesir began to emerge gradually in the early 2000s. Gated communities started out relatively few in number. However, they started to expand rapidly after 2020. The main reason of this change was Balıkesir's designation as a metropolitan municipality in 2012. After this date, the city's structure began to change slowly but noticeably. One notable change is the rise of gated communities which cater to upper-income groups and represent lifestyles tied to specific class identities. The city's increasing role as a secondary-residence destination and its emergence as a key destination of urban migration in post-pandemic brought the phenomenon of gated communities to the forefront. As a result, the city started to introduce new tools of spatial, urban, and social segregation.

Gated communities represent a new socio-spatial dynamic and reflect the trajectory of micro-economic transformation in the city. This representation has not yet been studied in the context of neoliberal urbanization. Therefore, this article aims to examine gated communities as important symbol of Balıkesir's transformation and situate them within the framework of luxury housing consumption as a key indicator of neoliberal urbanization. The arti-

cle analyzes housing consumption and the social implications of spatial transformation through the perspective of critical urban theory. In this way, it details the interrelations among new spatial policies, neoliberal urbanization, and social change, elaborating the process of the city's reproduction.

The research utilizes a holistic single-case design within the scope of qualitative research methods. It determines housing production and consumption in Karesi and Alteylül. These are the two most densely populated districts of Balıkesir. In this context, the sample of the study consists of gated communities which built and under construction between 2020 and 2025. Data were obtained through advertising slogans used in the visual media and social media to attract consumers. Accordingly, the dataset consists of the projects' promotional materials (advertising slogans, posters, catalogs), their locations, and their companies. The data were collected from projects websites and social media platforms. Data were coded in MAXQDA program. During the coding process, general coding was followed by detailed-specific coding. Repetitive and overlapping codes were combined to obtain five different categorical themes (modern, secure, nature-oriented lifestyle, prestigious, investment opportunity). In this manner, the research examines how housing projects, representing a new form of capital accumulation in the city, are marketed and how consumption imagery within urbanization process has transformed. In other words, the patterns of creative destruction and production in Balıkesir is discovered.

Gated communities in Balıkesir appear to be predominantly preferred by the middle class due to their relatively lower cost compared to luxury residences. However, they do not always offer the same or specific amenities as high-end secure compounds. Following metropolitan designation and accompanied by white-collar migration, new consumption patterns emerged, gated communities transformed into high-end consumption, and production of gated communities accelerated. Since 2020, new housing types such as residences and villas have proliferated rapidly in the city. Based on this increase, it is possible to say that gated communities in Balıkesir can be categorized into two spatial forms: (1) those constructed within existing settlement areas, (2) those developed on newly designated peripheral lands. Nevertheless, in Balıkesir, it is primarily observed that new housing projects are being produced within existing settlement areas. Within existing settlement areas, two strategies are used: (1) development on vacant plots, and (2) redevelopment of existing land.

Based on the data obtained, it is indicated that five different themes dominate promotional discourse in newly constructed housing projects in Balıkesir: (1) Modern, (2) secure, (3) nature-oriented lifestyle, (4) prestigious, (5) investment opportunity. The modern theme is linked to rising living standards, quality of life, comfort, and design. The secure theme is associated with the presence of security systems, earthquake-resistant structures, safe play spaces for children, and safe social spaces for adults. The nature-oriented lifestyle theme emphasizes landscaping, closeness to nature, tranquility, and distance from crowds. The prestige theme is associated with exclusivity and symbolic uniqueness, while the investment opportunity theme highlights housing's positioning as a financial asset beyond its function as a shelter.

Consequently, these themes point to two key outcomes. Firstly, the location of housing -associated with the theme of investment opportunity- and the presentation of differentiated consumption -associated with themes of modern, secure, nature-oriented lifestyle and prestigious- represent two characteristics of gated communities. So spatial differentiation is based on these qualities. These themes indicate that what appeals to the upper-income group in terms of consumption, how upper-income group distinguish themselves from the rest of the city, and which qualities are transformed into cultural and symbolic value. Secondly, new gated communities introduce forms of suburbanization and generate green gentrification through the consumption of nature imagery and amenities, offering a new model of urban living in Balıkesir.

Kaynakça/ References

- Akgün Yüksekli, B., & Akalın, A. (2011). Space as a projection of spatial practices: An urban park in Western Anatolia in the early Republican period. *Middle Eastern Studies*, 47(4), 641–654. <https://doi.org/10.1080/00263206.2011.586145>
- Akyol Altun, T. D. (2012). İzmir’de yeni bir konut üretim süreci olarak kapalı konut siteleri. *İdealkent*, 3(6), 40–61. Retrieved December 13, 2024, from <https://dergipark.org.tr/pub/idealkent/issue/36641/417132>
- Alpagut, L. (2010). Modernleşme projesinin temsilinde önemli bir yapı: İsviçreli mimar Ernst Arnold Egli ve Ankara Siyasal Bilgiler Okulu. *Alternatif Politika*, 2(2), 126–150. Retrieved September 21, 2025, from <https://alternatifpolitika.com/5/cilt-2-sayi-2-ekim-2010>
- Ayata, S. (2012). Yeni orta sınıf ve uydu kent yaşamı. In D. Kandiyoti & A. Saktanber (Eds.), *Kültür fragmanları: Türkiye’de gündelik hayat içinde* (pp. 37–56). Metis Yayınları.

- Bal, E., & Akyol Altun, D. (2016). İzmir’de neoliberal kentleşme eğilimleri kapsamında lüks konut üretiminde yeni yaklaşımlar: Folkart konut projeleri. *Planlama*, 26(1), 65–80. <https://doi.org/10.5505/planlama.2016.03522>
- Bali, R. N. (2018). *Tarz-ı hayattan life style’a: Yeni seçkinler, yeni mekânlar, yeni yaşamlar*. İletişim Yayınları.
- Baudrillard, J. (2013). *Tüketim toplumu* (F. Keskin, Trans.). Ayrıntı Yayınları. (Original work published 1970)
- Bourdieu, P. (2015). *Ayrım: Beğeni yargısının toplumsal eleştirisi* (F. Fırat & G. Berkkurt, Trans.). Heretik Yayınları. (Original work published 1979)
- Brenner, N., & Theodore, N. (2005). Neoliberalism and urban condition. *City*, 9(1), 101–107. <https://doi.org/10.1080/13604810500092106>
- Brenner, N., & Theodore, N. (2008). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism.” In N. Brenner & N. Theodore (Eds.), *Spaces of neoliberalism: Urban restructuring in North America and Western Europe* (pp. 2–32). Blackwell.
- Danış, D., & Kayaalp, E. (2005). Bir bağlamlandırma deneyimi: Elmadağ’da göçmenlik deneyimleri. In H. Kurtuluş (Ed.), *İstanbul’da kentsel ayrışma: Mekânsal dönüşümde farklı boyutlar* (pp. 287–305). Bağlam Yayınları.
- Erbey, S., & Sunmaz, S. (2018). Balıkesir merkez ilçeleri mekânsal gelişme süreci kapsamında sosyal dokunun analizi ve değerlendirilmesi. *Uluslararası Necatibey Eğitim ve Sosyal Bilimler Araştırmaları Kongresi*, 26–28 Ekim, Balıkesir.
- Ercan, P. (2021). *Balıkesir’de dışa kapalı konut sitelerinin kullanıcı memnuniyeti açısından incelenmesi ve yapı bileşenlerinin kalite değerlendirmesi* (Unpublished master’s thesis). Balıkesir Üniversitesi.
- Erman, T. (2020). *Mış gibi site: Ankara’da bir TOKİ-gecekondu dönüşüm sitesi*. İletişim Yayınları.
- Firidin Özgür, E. (2006). Sosyal ve mekânsal ayrışma çerçevesinde yeni konutlaşma eğilimleri: Kapalı siteler İstanbul, Çekmeköy örneği. *Planlama*, 4, 79–95. Retrieved November 12, 2024, from https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/c1d4df596d01da6_ek.pdf
- Geniş, Ş. (2009). Neo-liberal kentleşmenin mekânda yansımaları: İstanbul’da güvenli siteleri. *Toplum ve Bilim*, 116, 121–156.
- Gould, K. A., & Lewis, T. L. (2017). *Green gentrification: Urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Routledge.
- Harvey, D. (1997). *Postmodernliğin durumu* (S. Savran, Trans.). Metis Yayınları. (Original work published 1989)
- İnce Güney, Y. (2018). Balıkesir kent morfolojisi: Tarihsel bir okuma. *Değişen Kent, Mekân ve Biçim: Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu*, İstanbul.
- Keyder, Ç. (2000). *İstanbul: Küresel ile yerel arasında* (S. Savran, Trans.). Metis Yayınları. (Original work published 1999)
- Kıray, M. (2007). *Kentleşme yazıları*. Bağlam Yayınları.
- Kızıltepe, B. (2023). *21. yüzyılda kentin yeniden üretimi: Aracı kent*. Paradigma Akademi Yayınları.
- Konut Projesi: Asmin Villaları. (n.d.). <https://asminvillalari.com.tr/>
- Konut Projesi: Ayyıldız Konutları. (n.d.). <https://baynetinsaat.com.tr/?p=858>

- Konut Projesi: Balıkesir Emlak Konut. (n.d.). <https://balikesir.emlakkonut.com.tr/>
- Konut Projesi: Citylife 10. (n.d.). <https://www.instagram.com/citylife10.balikesir/>
- Konut Projesi: E-Residence. (n.d.). <https://eresidence.com.tr/>
- Konut Projesi: Palladium. (n.d.). <https://baynetpalladium.com/>
- Konut Projesi: Prestij Paşa Konakları. (n.d.). <https://bakyapi.com.tr/projelerimiz/prestij-pasa-konaklari>
- Konut Projesi: Prestij Seyirtepe. (n.d.). <https://bakyapi.com.tr/projelerimiz/prestij-seyirtepe>
- Konut Projesi: Terrace. (n.d.). <https://baynetterrace.com.tr/>
- Konut Projesi: Yaşam Kent. (n.d.). <https://www.yasamkentbalikesir.com/>
- Konut Projesi: Yayla Country. (n.d.). <https://yaylacountry.com/> ; <https://www.instagram.com/yaylacountry/>
- Konut Projesi: Yaylada Mahall. (n.d.). <https://yayladamahall.com/> ; <https://www.instagram.com/yayladamahall/>
- Kurtuluş, H. (2005a). Bir “ütopya” olarak Bahçeşehir. In H. Kurtuluş (Ed.), *İstanbul’da kentsel ayrışma: Mekânsal dönüşümde farklı boyutlar* (pp. 77–126). Bağlam Yayınları.
- Kurtuluş, H. (2005b). İstanbul’da kapalı yerleşmeler: Beykoz Konakları örneği. In H. Kurtuluş (Ed.), *İstanbul’da kentsel ayrışma: Mekânsal dönüşümde farklı boyutlar* (pp. 161–186). Bağlam Yayınları.
- Low, S. (2003). *Behind the gates: Life, security, and the pursuit of happiness in fortress America*. Routledge.
- Öncü, A. (2010). İdealinizdeki ev mitolojisi kültürel sınırları aşarak İstanbul’a ulaştı. In A. Öncü & P. Weyland (Eds.), *Mekân, kültür, iktidar: Küreselleşen kentlerde yeni kimlikler* (pp. 85–103). İletişim Yayınları.
- Pérouse, J.-F., & Danış, D. (2005). Zenginliğin mekânda yeni yansımaları: İstanbul’da güvenli siteleri. *Toplum ve Bilim*, 104, 92–123.
- Seyhan Ayten, S., & Aygen, Z. (2022). Kentsel bir fragman olarak kapalı konut yerleşmeleri: Kayseri örneği. *Kent Akademisi*, 15(4), 1855–1883. <https://doi.org/10.35674/kent.1128990>
- Şanlı, T., & Özdemir Sönmez, N. (2016). Üst gelir grubunun sosyo-mekânsal ayrışımı: Ankara Bilkent Angora Evleri örneği. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 9(42), 1140–1154. Retrieved September 21, 2025, from <https://www.sosyalarastirmalar.com/archive/jisr-volume-9-issue-42-year-2016.html>
- Şefika, A. (2022). *Küresel kent-bölgenin çeperinde Çorlu’da mahalle, konut ve gündelik yaşamın dönüşümü* (Unpublished doctoral dissertation). İstanbul Üniversitesi.
- Türk, E. (2020). Batman’da mekânsal ve toplumsal ayrışmanın yansıması olarak güvenli siteleri. *Akademik Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 12(22), 230–244. <https://doi.org/10.20990/kilisiibfakademik.708011>
- Uçar, H. (2021). Balıkesir’de Erken Cumhuriyet dönemi müstakil konut örneği İbrahim Cumalı Evi’nin mimari özellikleri. *Kırklareli Üniversitesi Mühendislik ve Fen Bilimleri Dergisi*, 7(1), 34–56. <https://doi.org/10.34186/klujes.711083>
- Veblen, T. B. (2016). *Aylak sınıfın teorisi: Kurumların iktisadi incelemesi* (E. Kırmızıaltın & H. Bilir, Trans.). Heretik Yayınları. (Original work published 1899)

- Weber, R. (2008). Extracting value from the city: Neoliberalism and urban redevelopment. In N. Brenner & N. Theodore (Eds.), *Spaces of neoliberalism: Urban restructuring in North America and Western Europe* (pp. 172–193). Blackwell.
- Yıldırım, A., & Şimşek, H. (2013). *Sosyal bilimlerde nitel araştırma yöntemleri*. Seçkin Yayıncılık.
- Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods*. Sage Publications.

Betül Kızıltepe Ceylan

Lisans eğitimini Bahçeşehir Üniversitesi Sosyoloji Bölümü'nde, yüksek lisans eğitimini İstanbul Üniversitesi İstanbul Araştırmaları Anabilim Dalı'nda ve Balıkesir Üniversitesi Sosyoloji Anabilim Dalı'nda, doktora eğitimini ise İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Anabilim Dalı'nda tamamladı. 2014 yılında araştırma görevlisi olarak atandığı Balıkesir Üniversitesi'nde 2023 yılından itibaren doktor öğretim üyesi olarak çalışmaya devam etmektedir. Araştırma alanları arasında kent, mekân, kır, göç, nüfus, iklim değişikliği yer almaktadır. "21. Yüzyılda Kentin Yeniden Üretimi: Aracı Kent" kitabının yazarıdır.

She completed her undergraduate education at Bahçeşehir University Department of Sociology, her master's degree at Istanbul University Department of Istanbul Studies and Balıkesir University Department of Sociology, and her doctorate education at Istanbul University Department of Sociology. She started as a research assistant at Balıkesir University in 2014. She has been working as an assistant professor at the same university since 2023. Her research interests include urban, space, rural, migration, population, climate change. She is the author of 21. Yüzyılda Kentin Yeniden Üretimi: Aracı Kent (The Reproduction of Urban Space in the 21st Century: The Intermediary City).

Yazar Katkıları/Author Contributions

Araştırmanın Tasarımı/ <i>Conceptualization</i>	Yazar-1 (%100)
Veri Toplanması/ <i>Data Curation</i>	Yazar-1 (%100)
Araştırma, Veri Analizi, Doğrulama/ <i>Investigation, Analysis, Validation</i>	Yazar-1 (%100)
Makalenin Yazımı/ <i>Writing</i>	Yazar-1 (%100)
Metnin Geliştirilmesi ve Tashihi/ <i>Review & Editing</i>	Yazar-1 (%100)

Fon Destek Bilgileri/Funding Information: Makalenin hazırlanma veya yayınlanma sürecinde herhangi bir fon veya destek alınmamıştır. / *No funding or support was received during the article's preparation or publication process.*

Sunum ve Yayın Beyanı/Declaration of Previous Presentation and Publication: Bu çalışma daha önce hiçbir yerde sunulmamış veya yayımlanmamıştır. / *This manuscript has not been previously presented or published in any form.*

Etik Beyan/Ethical Statement: Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde bilimsel ve etik ilkelere uyulduğu ve yararlanılan tüm çalışmaların kaynakçada belirtildiği beyan olunur. / *It is hereby declared that scientific and ethical principles were observed throughout the preparation of this study and that all works utilized have been indicated in the references.*

Telif Hakkı ve Lisans/Copyright & License: Dergimizde yayımlanan çalışmaların telif hakları yazarlara ait olup, ticari kullanım hakkı dergimize aittir. Çalışmalar CC-BY-NC-ND lisansı ile açık erişim olarak yayımlanmaktadır. / *Copyright for works published in our journal remains with the authors, while commercial usage rights belong to our journal. The works are published open access under the Creative Commons Attribution–NonCommercial–NoDerivatives (CC BY-NC-ND) license.*

Değerlendirme/Reviewers Two external reviewers: İki Dış Hakem / *Çift Taraflı Körleme/Double-blind*

Yapay Zekâ Beyanı/AI Disclosure: Bu çalışmanın hazırlanma sürecinde yapay zekâ tabanlı herhangi bir araç veya uygulama kullanılmamıştır. Çalışmanın tüm içeriği, yazar tarafından bilimsel araştırma yöntemleri ve akademik etik ilkelere uygun şekilde üretilmiştir. / *No artificial intelligence (AI)-based tools or applications were used in the preparation of this study. The entire content of the study was produced by the author in accordance with scientific research methods and academic ethical principles.*

Etik Bildirim/Complaints: bilgi@idealkentdergisi.com

Çıkar Çatışması/Conflicts of Interest*: Çıkar çatışması beyan edilmemiştir/*There is no conflict of interest in this study.*