



Millet Bahçeleri: Soylulaştırmanın Yeşil Hali

Eray AKTEPE¹

Öz

Bu çalışma, Türkiye’de son yıllarda yaygınlaştırılan millet bahçelerinin yalnızca çevresel iyileştirme projeleri değil, aynı zamanda kentsel mekânda sembolik ve ekonomik değer üretme araçları haline geldiğini ortaya koymaktadır. Özellikle millet bahçelerine komşu konut ve arsa ilanlarında kullanılan ifadeler, bu projelerin gayrimenkul pazarlama dilinde ayrıcalıklı mekânlar olarak temsil edildiğini göstermektedir. Bu bağlamda çalışma, yeşil soylulaştırma olgusunu sadece fiziksel dönüşüm üzerinden değil, söylemsel temsiller ve dilsel stratejiler aracılığıyla analiz etmeyi amaçlamaktadır. Araştırma kapsamında, Sahibinden.com platformunda yer alan ve “millet bahçesi” ifadesi içeren 315 emlak ilanı, nitel içerik analizi yöntemiyle incelenmiştir. Veriler, millet bahçesine yakınlık, manzara, ulaşım, prestij gibi temalar etrafında kategorize edilmiştir. Elde edilen bulgular, bu kamusal projelerin pazarlama söylemi içinde metalaştırıldığını, böylece belirli sosyal gruplar lehine mekânsal ayrımcılığı pekiştiren bir değerlendirme stratejisine dönüştüğünü ortaya koymaktadır. Bu çalışma, Eleştirel Kent Kuramı çerçevesinde; yerel yönetimlerin veya merkezi idarenin sorumluluğunda olan kamusal projelerde, mülkiyet temelli metalaşmayı sınırlayıcı düzenlemelerin hayata geçirilmesi gerektiğini ve bu alanların, “herkes için eşit erişilebilirlik” ilkesi doğrultusunda yalnızca hizmet yönleriyle tanıtılmasının teşvik edilmesini önermektedir.

Anahtar Kelimeler: Yeşil Soylulaştırma, Millet Bahçeleri, Kentsel Açık-Yeşil Alan, Gayrimenkul Piyasaları

Jel Kodu: Q56, R12, R21

National Gardens: Green Version of Gentrification

Abstract

This study reveals that the "National Gardens", which have been widely promoted in Turkey in recent years, function not only as environmental improvement projects but also as tools for producing symbolic and economic value in urban space. In particular, the language used in real estate advertisements for properties adjacent to these gardens indicates that such projects are represented as privileged spaces in real estate marketing discourse. In this context, the study aims to analyze the phenomenon of green gentrification through physical transformation, discursive representations, and linguistic strategies. The research used qualitative content analysis to examine 315 real estate listings containing the phrase "National Gardens" on the platform Sahibinden.com. The data were categorized around themes such as proximity to the national garden, view, accessibility, and prestige. The findings show that these public projects are commodified through marketing discourse and transformed into a valuation strategy that reinforces spatial discrimination in favor of certain social groups. Within the framework of Critical Urban Theory, the study suggests that regulatory measures should be implemented by local governments or central authorities to limit property-based commodification of public projects, and that these spaces should be promoted solely in terms of their service functions, in line with the principle of “equal accessibility for all”.

Keywords: Green Gentrification, National Gardens, Urban Open-Green Space, Real Estate Markets

Jel Codes: Q56, R12, R21

¹ Doç. Dr., Kastamonu Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, Kastamonu, Türkiye. **E-posta:** eaktepe@kastamonu.edu.tr **Orcid no:** 0000-0002-5607-280X

Extended Abstract

Introduction

Urban open and green spaces stand out as places that offer social, economic, and ecological diversity, meeting the physical, mental, and social needs of urban residents and enriching their lives. Well-planned and well-designed green spaces enhance the quality of urban life by offering various functions. In this context, National Gardens, which are viewed as opportunities to increase the per capita green space in urban areas through environmentally sensitive design approaches (Aksoy & Özgür, 2020; Uzun & Şenol, 2020), represent one of the most prominent examples of recreation and open-green spaces developed under the responsibility of both local and central governments to improve urban living standards. However, despite their aim to meet recreational and green space needs, National Gardens also introduce several challenges that complicate everyday life for urban dwellers. While such parks and gardens improve quality of life by meeting recreational and green space needs, they also tend to increase real estate values by adding scenic value to nearby housing areas, thereby triggering certain economic expectations in property markets (Aksoy & Özgür, 2020; Altıntaş & Sağ, 2023). Even those National Gardens still in the planning stage have been observed to influence property values in neighborhoods where they are expected to be developed.

This study argues that green infrastructure projects such as National Gardens, have evolved into instruments of spatial valuation that reproduce spatial inequality not only physically but also discursively. Accordingly, the primary aim of the study is to analyze how these projects contribute to green gentrification processes through linguistic representations found in real estate listings for properties located near National Gardens. In this respect, the research seeks to contribute to gentrification literature by offering a qualitative perspective that focuses on the "symbolic production of space" and the "language of marketing."

As part of the research, over 300 real estate listings across Turkey containing the term "National Gardens" were analyzed using qualitative content analysis. Words and expressions used in the titles and descriptions of the listings were examined in the context of spatial valuation discourses. This analysis aims to understand how often-overlooked linguistic and representational strategies function in urban segregation and the production of real estate rent.

The findings show that spatial valuation discourses in real estate advertisements are structured around the concept of proximity—using terms such as "opposite," "near," "adjacent," "next to," "with a view of," "in front of," "behind," and similar expressions—which are associated with National Gardens. These references to proximity function as key variables in urban segregation and real estate valorization processes. The real estate data used in this study demonstrate that National Gardens are not only linked to rising housing prices but also become central elements in spatial valuation strategies and discursive practices within real estate marketing. The emphasis on proximity suggests not merely a physical location but highlights how these spaces have become forms of symbolic capital, representing a socio-cultural transformation through the re-signification of urban space.

Thus, the study seeks to demonstrate that gentrification can be analyzed not only through demographic changes but also through linguistic and economic representational forms. The language used in real estate listings referring to National Gardens provides important insights into how these spaces are symbolically valorized and how the marketing strategies of surrounding properties contribute to the production of socio-spatial privilege.

Method

This study was designed within the framework of qualitative content analysis. It aims to understand the role of green spaces in real estate valuation by analyzing the discursive content of current real estate listings across Turkey that refer to National Gardens. The data were selected through purposive sampling from listings published between August 1 and September 1, 2024, on the website Sahibinden.com, using the keyword "national garden." Within this scope, 242 residential, 48 land, and 25 commercial property listings that made direct reference to National Gardens were included in the analysis. The titles and descriptions of these listings were categorized based on proximity-related keywords (e.g., "next to," "near," "with a view of," "facing," "adjacent to," etc.). These keywords were examined in terms of frequency, contextual use, and patterns associated with pricing.

In the qualitative content analysis, data were descriptively classified and then interpreted through pattern-oriented analysis by matching categories with spatial location, property type, and price ranges. This approach does not focus on causal relationships but instead examines semantic structures and representational practices to understand how green spaces contribute to the symbolic production of value. Therefore, this study does not conduct causal analysis; instead, it investigates the role of qualitative representations in real estate pricing discourse. While other methodological approaches supported by quantitative analysis are beyond the scope of this research, they are offered as potential directions for future studies.

Phrases such as "next to the national garden," "with a national garden view," or "near the national garden" in real estate advertisements demonstrate that these public spaces are marketed not only as service areas but also as tools of exclusionary marketing strategies that generate spatial privilege. The contribution of this study lies in its focus on the early representational forms of this process through the discourse of spatial marketing. Thus, while the study does not claim that "every service = gentrification," it argues that under certain linguistic and economic conditions, some services may initiate gentrification processes through selective representations. Importantly,

beyond the level of price increases near National Gardens, the rationale behind these increases is also significant. The value attributed to National Gardens emerges not merely as a functional service area, but as a variable that symbolically constructs spatial distinction in real estate discourse—representing early signals of gentrification. In this sense, the study adopts a qualitative perspective that interprets green gentrification at a symptomatic and discursive level.

The research argues that in areas where National Gardens offer substantial recreational, open, and green space potential for enhancing urban quality of life, they also become artificial variables in the valuation of residential, land, and commercial properties—thereby initiating a process of green gentrification. The analysis is based on real estate listings containing the term “national garden,” published between August 1 and September 1, 2024, on Sahibinden.com, Turkey’s leading real estate platform with over 60 million users.

Result and Discussion

This study demonstrates that National Gardens, which have been widely promoted in Turkey in recent years, function not only as recreational and environmental projects but also as instruments of symbolic and economic revaluation in urban space. Based on qualitative content analysis, the examined real estate listings reveal that proximity to National Gardens is framed as a locational advantage and a marker of spatial exclusivity within marketing discourse. The integration of such public investments into real estate value production strategies via market language carries the potential to deepen urban inequalities. The study offers a compelling example of how data-driven approaches can inform policy recommendations by combining significant data sources (e.g., online listing platforms) with content mining and visual analysis tools.

The findings align with Critical Urban Theory by showing that the transformation of urban space is not a “natural” process, but one shaped by politico-economic interventions. Drawing on David Harvey’s (1985) emphasis on urban space in capital accumulation and Henri Lefebvre’s (1991) theory of the production of space, the study conceptualizes National Gardens as not merely physical environments, but also as socio-economic and ideological constructs. In this regard, green gentrification is interpreted as an outcome and a symptom of the strategic restructuring of public spaces.

However, when such projects, initiated under environmental health, produce spatial advantages for specific groups, they raise significant concerns regarding urban justice. The fact that green spaces are increasingly intertwined with real estate markets, beyond their aesthetic or ecological functions, suggests an invisible reproduction of spatial inequality.

To mitigate these effects, the study recommends incorporating social impact assessments into planning of public green spaces such as National Gardens, implementing parallel affordable housing policies, and ensuring participatory decision-making mechanisms for local communities. Moreover, to prevent these public spaces from becoming tools of exclusionary marketing—reflected in terms like “next to the national garden,” “with a national garden view,” or “nearby”—planning approaches should prioritize community inclusion, and transparent property and taxation policies should be developed to limit the commodification of green areas. Additionally, ethical advertising standards and oversight mechanisms are suggested to restrict the portrayal of public investments as sources of real estate privilege.

Ultimately, regulatory frameworks must be introduced by local or central governments to curb the property-based commodification of public projects. These spaces should be promoted solely for their service functions, in line with the principle of “equal accessibility for all.” Such strategies would help ensure that green infrastructure supports both environmental and social sustainability on an equitable basis.

GİRİŞ

Kentlerdeki açık ve yeşil alanlar, sosyal, ekonomik ve ekolojik açılardan çeşitlilik sunarak kent sakinlerinin fiziksel, zihinsel ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayan ve yaşamlarını zenginleştiren mekânlar olarak öne çıkmaktadır. Nitelikli olarak planlanmış ve tasarlanmış açık-yeşil alanlar, kentlerde yaşam kalitesini artıran ve çeşitli işlevler sunan alanlardır. Bu bağlamda çevreye duyarlı bir yaklaşımla tasarlanmış ve kentsel alanlardaki kişi başına düşen yeşil alan miktarını artırmak için bir fırsat olarak görülen Millet Bahçeleri (Aksoy & Özgür, 2020; Uzun & Şenol, 2020), kent sakinlerine daha iyi bir yaşam kalitesi sağlamak için hem yerel hem de merkezi yönetimlerin sorumluluğunda kentsel alanda üretilen en önemli rekreasyon ve açık-yeşil alanlar örneklerinden biridir. Ancak rekreasyon ve açık-yeşil alan ihtiyaçlarının karşılanması için üretilen Millet Bahçeleri, kent sakinlerine sunduğu mevcut olanaklar ve yaşam kalitesinin yanında gündelik hayatı zorlaştıran birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Nitekim üretildiği çevredeki açık-yeşil alanlar ve rekreasyon ihtiyaçlarını karşılayarak yaşam kalitesini artırmasının yanında bulunduğu çevredeki konut alanlarına manzara değeri ekleyerek emlak değerlerini yükseltme eğiliminde olan park ve bahçelerin, gayrimenkul değerlerinde belirli ekonomik beklentileri tetiklediği düşünülmektedir (Aksoy & Özgür, 2020; Altıntaş & Sağ, 2023). Millet Bahçeleri, çevrelerinde yaşam kalitesini artırarak ve estetik değer katarak emlak değerlerini yükseltme potansiyeline sahiptir. Zira henüz kullanıma geçmemiş planlama aşamasındaki bahçeler dahi bulunacağı mahallelerde belirli ekonomik beklentileri harekete geçirerek gayrimenkul değerlerini tetiklemektedir.

Bu çalışma, Millet Bahçeleri gibi yeşil altyapı projelerinin, yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda söylemsel düzlemde de mekânsal ayrımcılığı yeniden üreten bir değerlendirme aracına dönüştüğünü savunmaktadır. Bu çerçevede, çalışmanın temel amacı; millet bahçelerine yakın konumda bulunan gayrimenkul ilanlarında kullanılan dilsel temsiller yoluyla, bu projelerin yeşil soylulaştırma süreçlerine nasıl katkı sunduğunu analiz etmektir. Bu yönüyle araştırma, klasik soylulaştırma tartışmalarına “mekânın simgesel üretimi” ve “pazarlama dili” üzerinden nitel bir katkı sunmayı hedeflemektedir.

Araştırma kapsamında, Türkiye genelinde “millet bahçesi” ifadesi geçen 300’ü aşkın emlak ilanı, nitel içerik analizi yöntemiyle incelenmiş; ilan başlıklarında ve içeriklerinde yer alan kelime ve ifadeler, mekânsal değerlendirme söylemleri bağlamında çözümlenmiştir. Bu analiz, kent planlamasında sıklıkla göz ardı edilen dilsel ve temsili stratejilerin, kentsel ayrışma ve gayrimenkul rantı üretimi açısından nasıl işlev gördüğünü anlamayı amaçlamaktadır.

Çalışmanın bulguları, emlak satışlarında yakınlık kavramı üzerinden mekânsal değerlendirme söylemleri değerlendirilerek, “karşısı, civarı, yanında, yakınında, üstünde, bitişiği, komşusu, manzaralı, önünde, arkasında” vb. yakınlık vurgulu kelimeler millet bahçesi ile ilintilenmekte, bu yakınlık bölgenin kentsel ayrışma ve gayrimenkul rant süreçlerinde etkin bir değişken olarak kullanılmakta olduğunu göstermektedir. Bu çalışmada kullanılan ilan verileri, yalnızca konut fiyat artışlarını değil, aynı zamanda millet bahçesi gibi kentsel müdahalelerin, emlak ilanlarında mekânsal değerlendirme stratejilerinin ve söylemsel pratiklerin bir parçası haline getirildiğini göstermektedir. Millet bahçelerine yakınlık vurgusu, sadece fiziki konuma değil, aynı zamanda bu alanların sembolik sermaye haline geldiğine işaret etmekte; bu da mekânın yeniden anlamlandırılması yoluyla bir sosyo-kültürel dönüşüm sürecini temsil etmektedir. Dolayısıyla bu çalışma, soylulaştırmayı yalnızca demografik değil, aynı zamanda dilsel ve ekonomik temsil biçimleri üzerinden de analiz edilebileceğini gösterme çabası içindedir. Özellikle millet bahçelerine atıfla şekillenen gayrimenkul ilanlarında kullanılan

dilsel ifadeler, bu mekânların sembolik olarak nasıl değer kazandığını ve çevresindeki mülklerin pazarlanma biçimlerinin, sosyo-mekânsal ayrıcalık üretimine nasıl katkıda bulunduğunu anlamak açısından önemli bir veri kaynağı sunmaktadır.

1. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.1. Kentsel Açık-Yeşil Alan Kavramı

Keleş (1984) açık alanları, üzerlerinde yapı bulunmayan ve insanların yaşamlarını sürdürdükleri doğal ya da tarımsal işlevini koruyan dinlenme alanları olarak tanımlar. Yeşil alanlar ise kent sakinlerinin dinlenme, gezme ve oyun oynama ihtiyaçlarını karşılamak üzere, kent yönetimleri tarafından yoğun yapılaşmayı önlemek amacıyla düzenlenen kolektif mekânlardır (Yılmaz, 2016). Kentsel açık alanlar, yalnızca yerel sakinlerin değil, tüm kent halkının kullanabileceği, yapılaşmamış, kentin farklı bölümlerini birbiri ile etkileşimini sağlayan mekânlardır. Kentsel yeşil alanlar ise, insanların bir araya gelerek sosyalleşme, eğlenme ve dinlenmelerini sağlayan çocuk oyun alanları, dinlenme yerleri, gezinti alanları, piknik ve eğlence alanlarını kapsamaktadır (Budak, 2010). Kentsel açık yeşil alanlar, yalnızca kent parklarıyla sınırlı kalmamakla birlikte, sürdürülebilir çevre korumasını sağlayan ve özellikle kamusal kullanıma ayrıldıklarında kent sakinlerine büyük fırsatlar sunan ortak kullanım alanlarıdır. Zira daha geniş, bir anlama sahip olan bu alanlar toplumdan topluma değişiklik gösteren birçok biçim, şekil, amaç veya işlevi üstlenebilmektedir (Rakhshandehroo vd., 2017).

Açık alanlar yalnızca belirli bir bölgedeki yöre halkının değil, şehirdeki bölümleri birbirine bağlayan ve kentteki tüm halkın birbiri ile etkileşimde bulunduğu kamusal alanlardır. Yeşil alanlar ise, çocuk oyun alanları, mahalle parkları, gezi ve piknik alanları, rekreasyon ve kentsel kıyı alanları gibi kentteki tüm halkın gezme, dinlenme ve eğlenme faaliyetlerini karşılayan ortak kullanım alanlarıdır (Budak, 2010). Kentte bulunan açık-yeşil alanlar yalnızca şehir parklarını içeren bir tanımdan ziyade kentli halkın birçok ihtiyacını karşıladığı, faaliyetini ve etkinliğini gerçekleştirdiği işlevselliği yüksek alanlardır. Kentsel parklar ve açık-yeşil alanlar, şehirlerde çok yönlü işlevlere sahip olup, arazi düzenlemesi, rekreasyon, eğitim, toplumsal ve kültürel etkinlikler, sağlıklı yaşam, kent estetiği, ekoloji ve finans gibi alanlarda insan hayatını etkileyen birçok role sahiptir (Uyanık, 2016). Bu parklar aynı zamanda insanların duygusal denge sağlamasına ve yaşam kalitesini artıran etkinlikler için açık alanlardan faydalanmalarına olanak tanır (Ünal & Uslu, 2018; Kısak & Yavuz, 2021). Rahatlama, dinlenme, egzersiz ve gevşeme yerleri olarak görülen kentsel açık-yeşil alanlarda zaman geçirmek, kent sakinleri için güçlü bir ihtiyaç olarak ifade edilmektedir (Ugolini vd., 2020). Bu çerçevede kentsel açık-yeşil alanların sosyal, çevresel ve ekonomik etkileri olmak üzere 3 temel etki düzeyi olduğunu söyleyebiliriz.

Kentsel açık-yeşil alanların sosyal etkileri bireysel ya da toplumsal düzeyde olabilmektedir. Bireysel anlamda bu alanlar, yürüyüşler veya hafif tempolu koşular yapma, bisiklet kullanma, dış mekân spor aletlerini kullanma gibi aktiviteleri vasıtasıyla hastalıkları önlemede ve mevcut hastalıklar için terapötik müdahalede oldukça etkilidir (Willis & Osman, 2005). Bunun yanında, bu alanlar insanların sağlık seviyesini artırarak psiko-hijyenik düzeyini artırmaktadır (Walker, 2004). Nitekim Kentsel açık-yeşil alanlar, kentleşme ve sanayileşmenin etkisiyle kırsal bölgelerden kente doğru yaşanan göçler neticesinde doğadan uzak kalan kent halkının fiziki ve ruhsal gereksinimlerini karşılayan mekânlardır (Budak, 2010). Bu bağlamda kentsel açık-yeşil alanlar, insanların yaşam kalitesi ve sağlığı için önemli kamusal alanlardır (Berdejo-Espinola vd., 2021; Olszewska-Guizzo vd., 2021). Kentsel açık-yeşil alanlar, insanların gündelik hayatta bir araya geldiği ortak kullanım alanları olmalarının yanı sıra, özellikle parklar, kent ormanları, kent bahçeleri gibi yeşil alanlarda yer alan bitki

örtüsü, su peyzajı ve kıyı alanları gibi unsurları içeren doğal ortamlardır. Kentsel planlamada kentsel yeşil alanların varlığı ve dahil edilmesinin, sosyal ve kamu sağlığına yatırım olarak görülmesi gerektiği ve sakinler ile doğa arasındaki ilişkinin restore edilmesi ve gelecekteki salgınlara karşı koruma ve hazırlık sağlama fırsatı olarak değerlendirilmesi gerektiği savunulmuştur (Geary vd., 2021). Dahası, kentsel direnci artırmak için yeşil alanların planlanmasında adil bir erişilebilirlik ve erişim gereksinimini ele almanın daha fazla düşünülmesi gerektiği iddia edilmektedir (Su'arez vd., 2020).

Kentsel açık-yeşil alanların çevresel etkileri daha çok kentleşme ile meydana gelen kentsel ısı adasının etkilerini zayıflatmasına yöneliktir. Kentleşme, yapılaşmış alanlarda yükselen hava sıcaklıklarına yol açarak, çoğu küresel şehirde mevsimsel sıcak stresi ve ısıyla ilişkili ölümlerin artmasına neden olmaktadır (Trenberth & Fasullo, 2012; Scherer vd., 2013; Nwakaire vd., 2020). Kentsel ısı adasının neden olduğu termal konfor eksikliği, şehir sakinlerinin sağlık ve refahı üzerinde olumsuz etkilere sahiptir (Kovats & Hajat, 2008; Mora vd., 2017; Lehnert vd., 2021). Kentsel sakinlerin refahı, hava sıcaklığına ve yağış miktarındaki artışa bağlı olarak meydana gelen aşırı olaylar (sel, kuraklık vb.) nedeniyle tehdit altındadır (Bayulken vd., 2021). Kentsel çevrelerdeki çoğu iklim ve atmosfer sorunu, bitki örtüsünün eksikliği ve yapay, geçirimsiz yüzeylerin artmasıyla ilişkilidir (Ward vd., 2013). Öte yandan, kentsel yeşil altyapı ve doğaya dayalı çözümler, çözümün merkezi bir parçası haline gelmek için daha fazla destek kazanmaktadır (Augusto vd., 2020).

Kentsel açık-yeşil alanların öznel iyi oluş, kültür ve ekoloji üzerindeki etkilerinin yanı sıra konut fiyatı-gayrimenkul değerlemesi üzerinde ekonomik etkileri de söz konusudur. Daha önceki kentsel peyzaj çalışmaları, kentsel açık-yeşil alanların konut değerinin yükselmesini teşvik ettiğine ve mülkiyet değerleri ile parklar arasında kayda değer bir ilişkiye vurgu yapmaktadır (Yin & Xu, 2009). Luttik (2000), açık yeşil alanın Hollanda'da konut mülkiyeti değerlerini %6-12 arttırabileceğini ifade etmiştir. Kentsel açık-yeşil alanlar, çevresindeki evlerin fiyatını artırarak bireyler ve yerel yönetimler için doğrudan gelir yaratmakta ve bulunduğu muhitteki konut stokunun genel değerine etkide bulunmaktadır. Bu artan zenginlik, açık-yeşil alanlara yakın evlerin daha yüksek satış değeri aracılığıyla daha büyük mülk vergisi tahsilatları ve satış anında transfer vergileri yoluyla artan hükümet gelirlerine neden olmaktadır (ELGPH, 2010). Nitekim kentsel açık-yeşil alanların yalnızca çevresel faydalarıyla değerlendirilmesi eksik bir yaklaşım olacaktır. Yeşil alanlara yakınlıkla birlikte emlak değerlerinde yaşanan artış, sadece fiziksel çevrede değil, aynı zamanda toplumsal yapıda da dönüşümler meydana getirebilmektedir. Bu durum, özellikle düşük gelirli grupların bu alanlardan dışlanmasına, sosyo-ekonomik ayrışmanın pekişmesine ve kent mekânında görünmez sınırların oluşmasına yol açmaktadır. Dolayısıyla yeşil alanların dönüşümünün çevresel etkileri kadar, bu dönüşümün tetiklediği ekonomik yeniden değerlendirme ve sosyal yer değiştirme gibi dinamiklerin de analiz edilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, kentsel mekânda çevre odaklı düzenlemelerin beklenmedik biçimde mekânsal adaletsizlikleri arttırabileceğine dikkat çeken soylulaştırma (gentrification) kavramı, bu çalışmanın temel kuramsal çerçevesini oluşturmaktadır. Özellikle son yıllarda literatürde giderek daha fazla görünürlük kazanan “yeşil soylulaştırma”, yeşil altyapı yatırımlarının, mekânsal prestij unsurlarına dönüşerek kentteki kırılgan gruplar için dışlayıcı bir süreç evrilmesini açıklamak üzere kullanılan önemli bir kavramsal araçtır (Pearsall & Eller, 2020).

1.2. Soylulaştırma Kavramı

Kent mekânının dönüşüm süreçlerinde sıklıkla başvurulan bir kavram olan soylulaştırma (gentrification), ilk olarak Glass (1964) tarafından tanımlanmış, sonrasında Smith (1996), Lees ve Ley (2008) gibi birçok araştırmacı tarafından farklı boyutlarıyla ele alınmıştır. İlk dalga soylulaştırıcılar toplumdaki marjinal kişileri eski binaları restore ederek yerleşmesi ile

başlayan ilk dalga soylulaştırma süreci, ilk yerleşenlerden daha yüksek gelirli “yeni orta sınıf”ın yerleşim alanına dönüşen yenilenen konut alanları ile ikinci dalga soylulaştırma yaşarken üçüncü dalga soylulaştırma kentin birçok bölgesinde kentsel yenileme, kentsel dönüşüm, kentsel sağlıklaştırma ve kentsel koruma gibi uygulamalarla devam etmektedir (Lees & Ley, 2008; Öktem Ünsal & Türkün, 2014:32). Soylulaştırma kavramı, kent merkezlerinde fiziksel yenilemenin yanı sıra sınıfsal, kültürel ve ekonomik değişimleri de beraberinde getiren bir süreç olarak tanımlanmaktadır. Soylulaştırma kavramı literatürde “seçkinleştirme, nezihleştirme, mutenalaştırma, kibarlaştırma, ehlileştirme, jantileşme, burjuvalaştırma, sıhhileştirme, elitleştirme, asilleştirme” gibi farklı isimlendirmeler altında incelenmiştir (Arslan & Yaslıkaya, 2024). İngiltere’de II. Dünya Savaşı sonrası savaştan etkilenen şehir merkezinden banliyölere yerleşme süreciyle birlikte kent merkezindeki konut fiyatlarının düşmesi, alt gelir gruplarının merkeze yerleşmesini sağlarken; belediyenin savaş sonrası yenileme projeleri ve özel girişimcilerin müdahaleleriyle merkez yeniden cazip hale gelmiş, bu da elit meslek gruplarının dönüşüne ve yerinden edilme süreçlerinin başlamasına yol açmıştır (Glass, 2010:19-23). Bu geri dönüş, orta sınıfın, daha önce işçi sınıfı ve alt gelir gruplarının yaşadığı şehir merkezindeki metruk konutlara yerleşerek bu yapıları yenilemesiyle, konut temelli bir mutenalaşma süreci başlatmıştır (Smith & Williams, 2015:12). Bu mutenalaşma sürecini konut mülkiyeti ve emlak rant değerinin değişimi sonrası rehabilite edilen yerin sakinlerinde yaşanan değişim üzerinden değerlendiren çalışmalar söz konusudur (Öktem Ünsal & Türkün, 2014:32). Diğer bir değişle soylulaştırma, kentsel dönüşüm pratikleri arasında sosyal-siyasal bir içeriğe sahiptir (Yaslıkaya, 2016:245). Williams (2015)’ın çalışmasından hareketle farklı ülkelerdeki soylulaştırma süreçlerine bakıldığında; Avustralya’da göçmenlerin banliyölere yönlendirilip yerlerinin beyaz yakalılarla doldurulduğu, Britanya’da konut ve iş piyasası baskılarıyla soylulaştırmanın küçük yerleşimlere kaydığı, ABD’de ise ırksal gerilimler ve belediyelerin ekonomik çıkarları doğrultusunda sürecin hız kazandığı görülmektedir. Philadelphia ve Vancouver örneklerinde ise, kentli seçmenlerin yenileme süreçlerine aktif katılımı dikkat çekerken; biri yatırım odaklı, diğeri toplumsal çeşitliliği önceleyen yaklaşımlarla öne çıkmaktadır (Arslan & Yaslıkaya, 2024:683).

Bu örnekler, klasik soylulaştırma süreçlerinin farklı coğrafyalarda nasıl farklı dinamiklerle şekillendiğini ortaya koyarken, son yıllarda kentsel dönüşüm politikalarının yeni bir boyut kazandığına da işaret etmektedir. Özellikle çevre dostu kentleşme hedefleriyle hayata geçirilen yeni yeşil alan projeleri, başlangıçta yaşam kalitesini artırma amacı taşısa da zamanla konut piyasasında değer artışlarını tetiklemiş, mevcut sakinler açısından ekonomik ve mekânsal baskılara yol açmıştır. Bu durum, “yeşil soylulaştırma” olarak adlandırılan ve çevreci müdahalelerin ekonomik çıkarları doğrultusunda toplumsal dışlanmayı beraberinde getirdiği yeni bir tartışma alanını gündeme taşımaktadır

1.3. Yeşil Soylulaştırma Kavramı

Kentlerde açık-yeşil alanların çevresel etkileri kadar, bu alanların mekân üretim süreçlerindeki toplumsal ve ekonomik yeni işlevleri de literatürde tartışma konusu olmuştur. Bu bağlamda öne çıkan kavramlardan en önemlisi ‘yeşil soylulaştırma’dır. Yeşil soylulaştırma yeni yeşil alan projeleri ile birlikte emlak değerlerinde artış, düşük gelir gruplarının bölgede yaşayamama ya da bölgeden ayrılma eğilimi, yeşil alanların değişim değeri öncelenen metalara dönüşmesi, toplumun yeşil alan algısı ve ekonomik çıkarlar doğrultusunda sembolik engeller gibi birçok ekonomik ve toplumsal etkiye sahiptir.

Yeşil alanların kentsel bölgelerde emlak piyasasını canlandırarak ekonomik canlılığa neden oluşunu ekonomik kentsel deneyimleri iyileştirme aracı olarak görmek ve sürdürülebilir kalkınmayı desteklediği görüşünü öne sürülmektedir (Haq, 2011). Yeşil alanların kent sakinleri için sağladığı kesin faydaların yanı sıra, bu alanlardan eşit bir şekilde yararlanıp

yararlanamama konusu, bu faydaların adaletli bir şekilde dağılıp dağılmadığına dair soruları da beraberinde getirmektedir. Bu durum, yeşil alanların kimlerin lehine ve nasıl dağıldığına ilişkin tartışmaların gündeme gelmesine neden olmaktadır (Wolch vd., 2014; Anguelovski vd., 2017). Nitekim Birleşmiş Milletler Habitat, yeşil alanlardan eşit şekilde yararlanma konusundaki eşitsizliklere dikkat çekerek, bu durumun farklı gelir ve toplumsal grupların bu bölgelerden uzaklaşmasına neden olabilecek bir "yeşil soylulaştırma" riski oluşturabileceğini vurgulamaktadır. Özellikle kentteki yapıli çevre inşasının ekonomi politiğı, kırılgan grupların kentin güvenli ve korunaklı bölgelerinden dışlanma riskinin arttığına dair endişeleri dile getirilmektedir (UN Habitat, 2020). "Yeşil soylulaştırma" olarak adlandırılan bu fenomen, kentlerdeki yeşillendirme girişimlerinin ilgili bölgelerde yaşam maliyetlerini artırdığı, dezavantajlı grupların yer değıştirmesine ve bu alanlara erişimini sınırlayan ekonomik ve sembolik engellerin oluşmasıyla birlikte bir tür soylulaştırma dalgası oluşturduğunu belirtmektedir (Öztürk, 2022).

Pek çok saha çalışması yeşil alanların niceliğinin tek başına açıklayıcı olmayabileceğini, buraların niteliğinin soylulaştırma sürecinde farklı boyutlar içerdiğini göstermektedir (Kim & Wu, 2021:2). Bazı çalışmalar, şehirlerde park alanlarını ve yeşil altyapıyı artırmaya yönelik "yeşil" veya çevresel odaklı yer temelli yeniden geliştirme projelerinin sahip olduğu olası sağılık ve sosyal faydalarını tamamen reddetmemekle birlikte, bu tür uygulamaların emlak değerlerini artırıp daha yüksek gelir düzeyine sahip kişileri çekmesi nedeniyle endişelerini dile getirmektedir (Wolch vd., 2014). Quastel (2009), çevresel kaygıların giderek daha rekabetçi neoliberal emlak piyasalarıyla uyumlu hale getirildiğı bir "eko-soylulaştırma" sürecini tanımlamaktadır. Benzer bir fenomeni Dooling (2009) "ekolojik soylulaştırma" olarak adlandırırken, Checker (2011) ise Kuzey Amerika şehirlerinde devlet destekli sürdürülebilir kentsel gelişimi "çevresel soylulaştırma" olarak ifade etmektedir. Dale ve Newman (2009), mahallelerin yeşillendirilmesinin cazibeyi artırabileceğini ve böylece soylulaştırmayı tetikleyebileceğini öne sürmektedir. Yeşil alanların ekonomi politiğı üzerinden bakıldığında bilhassa önleyici politikaların yokluğu yaşam maliyetini hızlı bir biçimde yukarı çekebilmekte (Immergluck & Balan, 2017:559), yeni inşa edilen veya restore edilen yeşil alanlar beraberinde sermaye yatırımlarını, mülk değerlerindeki artışı ve yüksek yaşam maliyetlerini getirip bu mahallelerin de sosyal dokularını bozabilmektedir (Pearsall & Eller, 2020:1). Öztürk (2022) yeşil soylulaştırma olgusu üzerinden yaptığı bir tartışmada, "Atlanta (Immergluck & Balan, 2017), St. Louis (Braswell, 2018), Barcelona (Anguelovski vd., 2017), New York (UN Habitat, 2020), Seattle (Dooling, 2009), Boston (Anguelovski, 2015), Atlanta (Dai, 2011), Seul (Kwon vd., 2017)" vb. farklı şehirlerde yapılan saha çalışmaları örneklerinde kentsel yeşil alan üretimi ile soylulaştırma süreçleri arasında pozitif bir ilişkinin vurgulandığını ifade etmektedir. Anguelovski, farklı araştırma örneklerinden yola çıkarak, yeşil alan yaratımının 1 km² alanda arazi değerlerinde %18 ila %31 oranında artışa neden olduğunu ifade etmektedir (Anguelovski, 2015:1212). Buna karşın, Kwon vd. (2017), benzer artışın 600 m²'lik bir alan çerçevesinde haritalandırıldığını göstermiştir. Ek olarak, kentsel alanlarda rekreasyon ve açık-yeşil alan ihtiyaçlarının karşılandığı durumlarda üst gelir gruplarının yoğunlaştığı (Checker, 2011) ve düşük gelir grubuna mensup kent sakinlerinin kentin sınırlarına itilme eğilimi gözlemlenmektedir (Immergluck & Balan, 2017). Restorasyon veya yeniden üretilen yeşil alanlar ise genellikle sermaye yatırımlarını ve mülk değerlerindeki yükselişini beraberinde getirirken, bu bölgelerde yaşam maliyetlerinin artmasına da yol açmaktadır (Pearsall & Eller, 2020). Türkiye'de de açık-yeşil alanlarda rekreasyon amacıyla kullanılan ilk park ve bahçe örnekleri arasında Millet Bahçeleri öne çıkmaktadır. Millet Bahçeleri, oluşturuldukları bölgede bulunan açık-yeşil alanlar ve sağladıkları rekreasyon imkânlarıyla yaşam kalitesini yükseltirken; aynı zamanda, çevredeki

konut alanlarına kattıkları estetik değer sayesinde gayrimenkul piyasasında artış beklentilerini tetikleyebileceği öngörülmektedir (Aksoy & Özgür, 2020; Altıntaş & Sağ, 2023). Bu durum, millet bahçesi kavramının yer belirleme, konut, arazi ve işyeri değerlemeleri üzerindeki etkisi ve toplumsal dil ve ifade biçimlerini derinlemesine inceleme mecburiyeti yaratmaktadır.

1.4. Millet Bahçesi Kavramı

Tarih boyunca devlet yöneticileri ve kentsoylu kesimin estetik anlayışına uygun ve yalnızca bu elit kesimin rekreasyon ihtiyaçlarını karşılamak için düzenlenen parklar, 19. Yüzyılın ikinci yarısı ile birlikte işçi ve kentteki yoksul grupların sağlıklı açık-yeşil alan arayışının hedef durağı haline gelmiştir (Henneberger, 2002). Millet bahçeleri, Fransa'daki halk bahçelerinden ilham alınarak tasarlanmış ve modern bir bakış açısıyla yeniden şekillendirilmiş batılılaşma anlayışının bir örneğidir (Çelik, 2018). Avrupa'da kent sakinlerine yönelik ilk açık bahçeler, yönetim sistemlerindeki değişikliklerin ardından 19. yüzyılın sonlarında üretilmeye başlanmıştır (Yıldırım & Gül, 2020). Özellikle Avrupa kültüründe bu alanlar, doğu kültüründeki doğal yaşam alanlarından farklı olarak, çoğunlukla estetik amaçlarla düzenlenen, seyredilen ve toplumun sosyalleştiği mekânlar olarak gelişmiştir (Çelik, 2018). Türkiye'de de açık-yeşil alan rekreasyonu için tercih edilen ilk park ve bahçe örnekleri Millet Bahçeleri olmuştur. 1876 Anayasası'nın ilanı öncesi Millet Bahçesi kavramı, ümmet ve millet kavramlarının birleşimini simgeleyen bir kavram olarak Osmanlı toplumunda ve bu bağlamda hazırlanan Vilayet Nizamnamesi (1864) yer bulmuştur (Çelik, 2018). Taksim (1869) ve Kısıklı Millet Bahçeleri (1870), Tanzimat dönemiyle birlikte güzel sanatlar prensiplerine uygun olarak düzenlenen erken kentsel açık-yeşil alan örnekleridir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Millet Bahçeleri Rehberi, 2020).

Osmanlı döneminde en önemli etkinlik alanlarından biri olan Millet Bahçeleri, modern devlet politikalarının bir parçası olarak yeniden önem kazanmaya başlamıştır. 2018 yerel seçimlerinden önce merkezi hükümet tarafından gündeme getirilen Millet Bahçeleri, seçimlerden hemen sonra tüm şehirlere uygulanmaya başlamıştır. Bu doğrultuda, millet bahçesi kavramı 2019 yılında 'Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne eklenen yeni bir madde ile yasal düzenlemelerde yer bulmuştur. 2019-2023 dönemini kapsayan ve Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'nin ilk kalkınma planı olan "On Birinci Kalkınma Planı", 18 Temmuz 2019'da Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından onaylanmış ve 23 Temmuz 2019'da 30840 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu kalkınma planının "Politika ve Şehirleşme" başlığı altındaki 676 ve 676.1 maddelerinde "Millet Bahçeleri" kavramına değinilmiştir (SBB, 2019). Yeşil şehir vizyonu kapsamında, "yaşam kalitesini artırmak ve iklim değişikliğine uyum sağlamak amacıyla şehirlerimizde Millet Bahçeleri inşa edilecek ve yeşil alanların miktarı artırılabilecektir".

Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğünün yayınladığı 2022 yılı Mahalli İdareler Genel Faaliyet Raporu'na göre, Türkiye genelinde şu ana kadar tamamlanan millet bahçesi sayısı 164 iken devam eden millet bahçesi sayısı ise 303'tür. Yıllara göre açıklanan Millet Bahçelerine ilişkin tabloda, tamamlanan ve devam eden Millet Bahçelerinin birçoğunun mahalli idare iş birliği ile yürütüldüğü görülmektedir (Tablo 1).

Tablo 1: Yıllara Göre Millet Bahçeleri ile İlgili İstatistikler

İstatistikler	2019	2020	2021	2022
Toplam Planlanan Millet Bahçesi Sayısı	207	285	419	467

Tamamlanan Millet Bahçesi Sayısı	19	55	124	164
Devam Eden Millet Bahçesi Sayısı	188	230	295	303
Mahalli İdare İş Birliği ile Planlanan Millet Bahçesi Sayısı	39	82	186	247
Mahalli İdare İş Birliği ile Tamamlanan Millet Bahçesi Sayısı	19	8	24	104
Mahalli İdare İş Birliği ile Devam Eden Millet Bahçesi Sayısı	29	75	162	143

Kaynak: Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü 2022 yılı Mahalli İdareler Genel Faaliyet Raporu'nda alınmıştır.

Sağlıklı yaşam alanları oluşturmak ve kentsel yeşil alan standartlarını yükseltmek amacıyla, "Türkiye'nin 81 ilinde Millet Bahçesi projeleri hayata geçirilecek ve 2023 yılına kadar 81 milyon metrekare alanda bu projeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, İLBANK ve belediyelerin finansmanı ile yürütülecektir". Bu ifadeler, halkın kullanımına sunulacak park ve bahçelerin artırılması ve daha nitelikli hale getirilmesine yönelik önemli bir adım atıldığını göstermektedir (ÇŞİDB, 2023). Bakanlığın 2024 yılı performans programında 81 milyon metrekare alanda planlanan millet bahçesi çalışmalarının 74 milyon metrekaresinin gerçekleştiği 2024 yılında ise hedefin 83 milyon metrekare olduğu ifade edilmektedir (ÇŞİDB, 2024).

Millet bahçelerine ilişkin literatürdeki çalışmalarda, bu alanlar, hükümetin mekân üzerindeki etkisini sürdürme aracı olarak değerlendirilmektedir (Altıntaş & Sağ, 2023). Uzun ve Şenol (2020), millet bahçelerinin sadece yeşil alan miktarını artırmakla kalmayıp, siyasi açıdan da Türkiye'nin küresel arenadaki prestijini ve rekabet gücünü göstermek için yapılan projeler olarak görüldüğünü belirtmektedir. Tanzimat ve erken Cumhuriyet dönemindeki batılılaşma girişimleri modernleşme amacını taşıırken, günümüzde bir kez daha gündeme gelen millet bahçeleri, bir modernleşme pratiği olmak yerine Türkiye'nin küresel arenadaki itibarını artırma hedefinin bir aracı haline gelmiştir (Uzun & Şenol, 2020). Park yerine millet bahçesi kavramının tekrar ön plana çıkmaya başlanmasının en belirgin nedenlerinden biri, merkezi hükümetin Osmanlı İmparatorluğu dönemine özgü toplumsal yaşamın mekânsal izleri üzerinden yeniden bir kültür oluşturma çabası olarak görülmektedir (Aksoy & Özgür, 2020). Şehirlerde inşa edilen bu bahçelere ilişkin toplumsal düzeyde sorulması gereken en temel soru, söz konusu projelerin kent sakinlerinin açık ve yeşil alan ihtiyaçlarını karşılayıp karşılamadığıdır. Millet bahçesi projeleri, çevre dostu uygulamalar geliştirilmesi ve kentte kişi başına düşen yeşil alan miktarının artırılması için önemli bir strateji olarak görülmektedir (Aksoy & Özgür, 2020; Uzun & Şenol, 2020). Toplumsal yapı yönünden dikkate alınması gereken bir diğer nokta ise, millet bahçesi projelerinin mekânın imkânları ve yerel kültüre uygun olarak üretilmesi gerektiği halde, genellikle katılımcılığın olmadığı kentsel yenileme projelerine benzemesidir (Kırmızı, 2021). Yeni inşa edilen millet bahçelerine yönelik en dikkat çekici eleştirilerden biri, bu projelerin kamu yararı üretmenin ötesinde rant odaklı mekânsal dönüşüm süreçlerine hizmet ettiği yönündedir. Park ve yeşil alanlar, bulundukları çevrede estetik değer kazandırarak yaşam kalitesini artırmakta; bu da doğrudan gayrimenkul fiyatlarına yansımaktadır (Aksoy & Özgür, 2020). Bu bağlamda millet bahçeleri, fiziksel çevreyi iyileştirmeye yönelik birer kamusal yatırım olmanın yanı sıra, kapital birikiminin yeni mekânsal formasyonu olarak da değerlendirilmektedir. Nitekim literatürde, bu tür büyük ölçekli yeşil alan projelerinin sıklıkla kentsel toprak rantı üretme aracı olarak işlevselleştiği ve çevresindeki gayrimenkul piyasasında spekülasyon hareketliliğe neden olduğu vurgulanmaktadır (Harvey, 1985). Bu nedenle millet bahçeleri yalnızca çevresel fayda

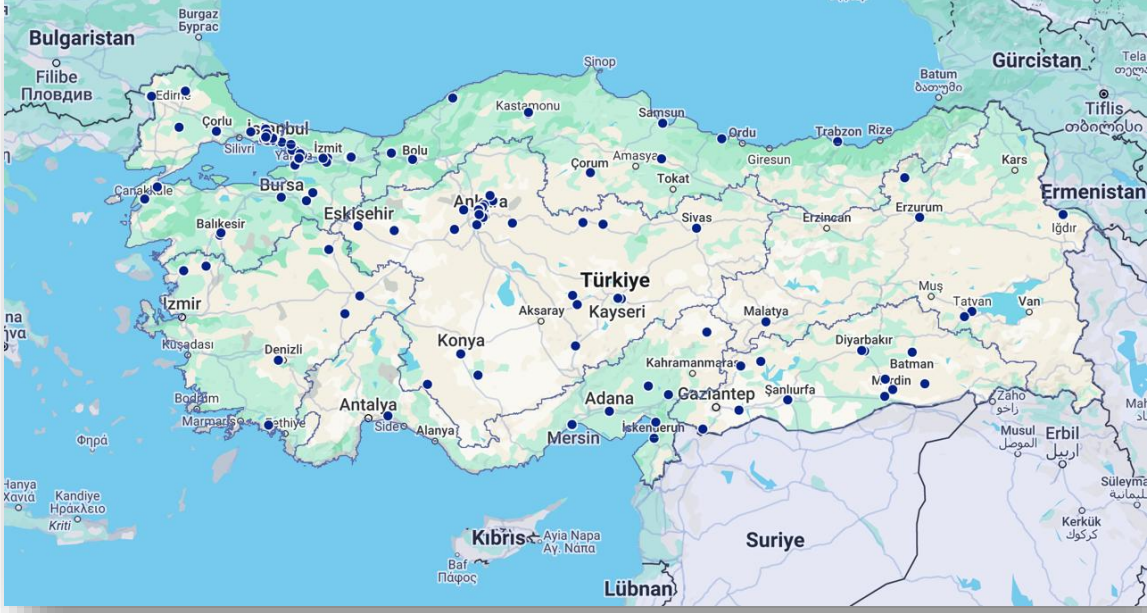
değil, aynı zamanda politik ve ekonomik çıkar yapılarının yeniden şekillendiği bir kentsel strateji olarak da ele alınmaktadır. Benzer bir etkiyle millet bahçeleri de daha inşa edilmeden emlak değerlerinde finansal beklentileri tetiklemektedir. Ayrıca, millet bahçesi projelerinin, ekonomik kriz nedeniyle çıkmaza giren inşaat sektörünün canlandırılması amacıyla gündeme geldiği iddia edilmektedir (Uzun & Şenol, 2020). Ekonomik açıdan bakıldığında, parkların inşası için tahsis edilen büyük bütçeler dikkate değer bir diğer faktördür. Jacobs (2017), belirli bir kullanım amacı olmayan parklar yerine, "özel amaçlı kullanım içeren parklara (konserler, festivaller, yüzme, eğlence, balık tutma vb.)" yönelik projeler üretilmesinin daha anlamlı olduğunu ve bu şekilde kamusal kaynakların daha verimli kullanılacağını savunmaktadır. Bu durum, millet bahçeleri için ayrılan büyük bütçelerin eleştirilmesine neden olmaktadır. Kırmızı (2021), Türkiye'nin millet bahçesi projelerine tahsis ettiği yaklaşık 16 milyar liralık kaynağın başka yeşil alan projeleri veya halkın daha acil ihtiyaçlara ayrılmasının daha yerinde bir politika olacağını öne sürmektedir.

Sonuç olarak bu literatür bölümü, millet bahçelerinin özellikle tarihsel, siyasi, ekonomik ve toplumsal boyutlarını ele alarak çeşitli perspektiflerden önemli noktalara vurgu yapmaktadır. Türkiye'deki millet bahçelerinin bir taraftan Fransa'daki halk bahçelerinden esinlenerek batılılaşma ve modernleşme çabalarının bir yansıması diğer taraftan ise Osmanlı toplumundaki ümmet ve millet kavramlarının bir bileşimi olarak ortaya çıktığı söylenebilir. 2018 yerel seçimleri sonrasında millet bahçelerinin merkezi hükümet politikalarının bir aracı olarak yeniden önem kazandığı, kalkınma planlarında yer alarak kurumsal desteğin alındığı ifade edilebilir. Toplumun sağlıklı açık-yeşil alan ihtiyaçlarını karşılama potansiyeli açısından evrensel açık-yeşil alan kategorizasyonu içerisinde değerlendirilen millet bahçeleri, bu çalışma kapsamında incelenen literatür ile çeperindeki emlak fiyatlarını artırdığı ve bu nedenle rant kaygılarına neden olduğu gerçeğinin kavrama ilişkin bilimsel değerlendirmelerde farklı bir boyuta işaret etmektedir. Bu durum, millet bahçesi kavramının mülk değerlemeleri üzerindeki etkisi ve toplumsal dil ve ifade biçimlerinin incelenmesini önemli hale getirmektedir.

Çalışma çerçevesinde açık-yeşil alan, soylulaştırma, yeşil soylulaştırma ve Millet Bahçeleri ile oluşturulmak istenen kavramsal yapı, çalışmanın temel amacı olan emlak değerlendirme süreçlerinde kamusal yeşil alanların nasıl sembolik bir ayrışma aracına dönüştüğünü sorgulamak için zemin oluşturmaktadır.

2. YÖNTEM

Bu çalışma, nitel içerik analizi yöntemi çerçevesinde tasarlanmıştır. Araştırma, Türkiye genelindeki millet bahçelerine atıf yapan güncel emlak ilanlarının söylemsel içeriğini analiz ederek, yeşil alanların gayrimenkul değerlemesindeki rolünü anlamayı amaçlamaktadır. Veriler, 01 Ağustos – 01 Eylül 2024 tarihleri arasında, Sahibinden.com web sitesinde "millet bahçesi" anahtar kelimesi kullanılarak verilmiş ilanlar arasından amaçlı örnekleme yöntemiyle seçilmiştir. Bu kapsamda, millet bahçelerine doğrudan atıfta bulunan 242 konut, 48 arsa ve 25 işyeri ilanı analiz kapsamına alınmıştır (Şekil 1).



Şekil 1: Sahibinden.com İlan Sitesinde "Millet Bahçesi" Terimi Kullanılarak Verilen Temmuz-Ağustos 2024 Emlak İlanları

İlan başlıkları ve içerikleri, yakınlık temalı anahtar kelimelere (örneğin: yanı, civarı, manzaralı, cepheli, karşısı vb.) göre kategorize edilmiş, bu kavramların metin içindeki tekrar sıklığı, bağlamsal kullanımı ve fiyat bilgisiyle ilişkili örüntüleri çözümlenmiştir. Nitel içerik analizinde, veriler betimleyici biçimde sınıflandırılmış; bu sınıflandırma, daha sonra mekânsal konum, emlak türü ve fiyat aralıklarıyla eşleştirilerek örüntü odaklı yorumlamaya dönüştürülmüştür. Bu yaklaşım, yeşil alanların simgesel değer üretme biçimlerini anlamayı amaçlamakta; bu nedenle nedensellikten çok anlamsal yapılar ve temsil pratikleri üzerine odaklanmaktadır. Bu çalışmada nedensellik analizleri değil, niteliksel temsillerin fiyatlama söylemindeki rolü incelenmiştir. Nicel analizlerle desteklenebilecek farklı metodolojik yaklaşımlar bu çalışmanın kapsamı dışında bırakılmış, ancak gelecekteki araştırmalar için bir öneri alanı olarak değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul ilanlarında yer alan “millet bahçesi yanı, manzaralı, civarı” gibi söylemler, bu mekânların yalnızca hizmet değil, aynı zamanda ayrıştırıcı bir pazarlama stratejisine dönüşerek mekânsal ayrıcalık üretmeye başladığını göstermektedir. Çalışmanın katkısı, bu sürecin erken dönem temsillerini, mekânsal pazarlama söylemi üzerinden analiz etmeye yöneliktir. Dolayısıyla “her hizmet = soylulaştırma” dememekle birlikte, bazı hizmetlerin belirli dilsel ve ekonomik koşullarda seçici temsiller yoluyla soylulaştırma süreçlerini başlatabileceği savunulmaktadır. Nitekim millet bahçelerine yakınlığıyla satışa sunulan emlakların fiyat artışlarının düzeyi kadar önemli olan bir diğer unsur, bu artışın nasıl temellendirildiğidir; bu çalışmada, millet bahçelerine atfedilen değer, yalnızca bir hizmet alanı olarak değil, emlak söyleminde mekânsal seçkinlik üreten bir değişken olarak ön plana çıkmakta ve soylulaştırmanın öncü işaretlerini temsil etmektedir. Bu bakış açısı ile çalışma yeşil soylulaştırmayı semptomatik ve dilsel düzlemde okuyan nitel yaklaşımı takip etmektedir.

Araştırma, Millet Bahçelerinin kentsel yaşam kalitesini sürdürülebilir kılmak için önemli bir rekreasyon, açık ve yeşil alan potansiyeli sunduğu yerlerde konut, arazi ve işyeri değerlemelerinin yapay bir değişkeni haline gelerek bölgenin adeta yeşil bir soylulaştırma sürecine sokulduğunu savunmaktadır. Çalışma kapsamında, Türkiye’de ilanlar kategorisinde birinci sırada

ve 60 milyondan fazla kullanıcıya sahip olan "sahibinden.com" web sitesinde "millet bahçesi" terimini içeren 01 Ağustos-01 Eylül, 2024 tarihlerinde verilmiş güncel emlak ilanları incelenmiştir. Google Analytics 2024 Ağustos ayı verilerine göre Türkiye'nin en popüler emlak platformu olan "sahibinden.com"u bir ayda 64,4 milyon kullanıcı 548,5 milyon kez ziyaret ederek 15,4 milyar sayfa görüntülemiştir (Sahibinden, 2024). Güncel emlak ilanları içeren ve geniş bir kullanıcı tabanına sahip olan bu site, millet bahçelerinin konut üzerinde algılanan değer artışı etkisini inceleyebilmek için kapsamlı ve gerçek zamanlı bir veri kaynağı sunmaktadır. Ayrıca sitede bulunan ilanlarda kullanılan ve çalışmanın anahtar kelimeleri olan "civarı, yakınında, manzaralı" vb. yakınlık ifadeleri, kullanıcılar tarafından adeta mülk değerlendirme kelimesine dönüşen millet bahçelerinin konut, arazi ve işyeri değerlemeleri üzerindeki etkisini doğrudan inceleme imkânı tanımaktadır. Nitekim çalışmanın araştırma yöntemi olarak belirlenen nitel içerik analizi, millet bahçelerinin konut, arazi ve işyeri değerlemeleri üzerindeki etkisini sadece sayı ve yüzdelere değil, kullanılan dil ve ifadelerin arkasındaki bağlamı anlamaya olanak tanımaktadır. Sahibinden.com gibi çevrimiçi platformlardan veri toplama, zaman ve maliyet açısından avantaj sağladığı gibi sahip olduğu 81 ili kapsayan geniş veri seti ile 01 Ağustos- 01 Eylül, 2024 tarihlerine ait ilanların analiz edilmesi, millet bahçelerinin etkilerinin coğrafi farklılıklarını inceleme ve piyasa trendlerini ve güncel değişimleri yakalama imkânı sunmaktadır.

3. BULGULAR

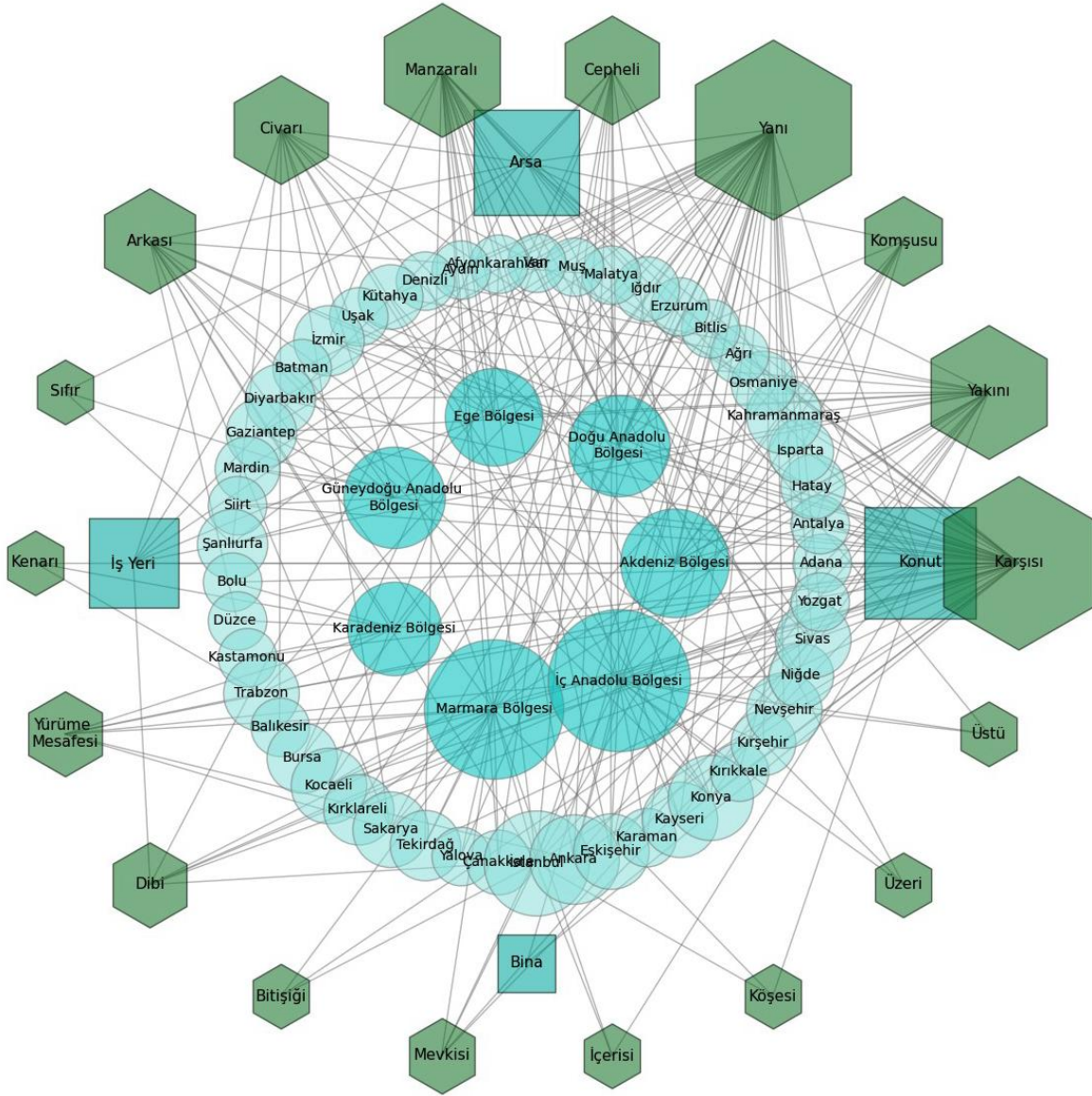
Araştırma kapsamında, 1 Temmuz - 1 Ağustos 2024 tarihleri arasında "sahibinden.com" web sitesinde millet bahçesi" terimini kullanılarak verilen 2024 yılı güncel emlak ilanları incelenmiştir. Bu bağlamda, 145'i İç Anadolu, 109'u Marmara, 21'i Güneydoğu Anadolu, 11'i Akdeniz, 12'si Ege, 6'sı Karadeniz ve 11'i Doğu Anadolu olmak üzere konut, işyeri, arsa ve binadan oluşan toplam 315 emlak ilanı olduğu görülmüştür (Harita 1). Bu ilanlardan 242'si konut, 48'i arsa ve 25'i işyeri ilanlarıdır.

Araştırma kapsamında, Sahibinden.com web sitesinde "millet bahçesi" ifadesini içeren güncel 223 konut ilanı analiz edilmiştir. Python programlama dili kullanılarak, bu ilanlarda "millet bahçesi" kavramıyla birlikte yer alan yakınlık ifadelerinin, ilgili bölge, şehir ve emlak türleri arasındaki ilişkisini görselleştiren bir ilişki ağı oluşturulmuştur (Şekil 2). Bu ilişki ağı, millet bahçelerine yakınlık vurgusu ile öne çıkan kelimelerin, "millet bahçesi yanı", "millet bahçesi manzaralı", "millet bahçesi karşısı", "millet bahçesi yakını", "millet bahçesi civarı" ve "millet bahçesine cepheli" olduğu göstermektedir.

Yayınlanan emlak ilanlarında kullanılan yakınlık içeren kelimelerin %32'si yanı, %20'si karşısı, %18'i manzaralı, %11'i yakını, %4'ü civarı ve %3'ü cepheli iken geriye kalan ilanlarda içerisi, dibi, bitişiği, önü, arkası, kenarı, köşesi, üstü, üzeri, mevkisi, yürüme mesafesi, komşusu ve sıfır kelimeleri kullanılmıştır.

Millet bahçesine olan yakınlığın, emlak m²'si, bulunduğu semt/ilçe ve kat bilgisi gibi özelliklerin yer aldığı ilan başlıklarında özellikle vurgulanması, bu yakınlığın emlak değerlemesi ve satışında önemli bir pazarlama unsuru olarak kullanıldığını göstermektedir. Nitekim Millet Bahçesi yakınlık vurgulu bu ilanlar, şehir merkezi, metrobüs, metro istasyonu, hastane ve/veya alışveriş merkezi gibi emlak fiyatını belirleyen konum özellikleri ile birlikte verildiği görülmektedir. Bu durum, literatürde genellikle öznel iyi oluş, kültürel etkileşim ve ekolojik katkılar üzerinden değerlendirilen açık-yeşil alanların, Millet Bahçesi örneğinde doğrudan emlak fiyatı belirleyen bir değişkene dönüştüğünü göstermektedir. Böylelikle kamusal

faýda üretme potansiyeli taýşýan bu alanlar, toplumsala algıda giderek daha fazla sosyo-ekonomik prestij unsuru olarak konumlanmakta ve kent mekânındaki eşitsizlikleri yeniden üreten bir unsur haline gelmektedir. İlan detaylarında “millet bahçesine yürüme mesafesinde”, “millet bahçesine çok yakın mesafede”, “apartmanın millet bahçesi tarafına bakan kısmında”, “millet bahçesine yakın müstakil ev yapmak için uygun arsa”, “millet bahçesi üstü yol kenarı”, “bölgenin en büyük millet bahçesi karşısında” gibi yakınlık vurgulu ifadeler ile ilan başlıklarının desteklendiği görülmektedir.



Şekil 2: Millet Bahçesi Anahtar Kelimesi ile Yayınlanan Emlak İlanlarının Bölge ve İllere Göre Odaklandığı Yakınlık Kelimeleri Ağı

Sahibinden emlak sitesinde, 109’u İç Anadolu, 10’u Ege, 8’i Akdeniz, 5’i Karadeniz, 4’ü Doğu Anadolu, 13’ü Güneydoğu Anadolu ve 93’ü Marmara Bölgesi’nde olmak üzere “millet bahçesi” kelimeleri kullanılarak verilmiş 37 ilde toplam 242 adet konut ilanı yer almaktadır. Millet bahçesi anahtar kelimeleri kullanılarak, emlakın özellikleri arasında millet bahçesine yakınlığı ifade edilerek satışı gerçekleştirilmeye çalışılan konut ilanlarının en fazla Ankara, İstanbul, Kayseri, Sivas ve Kocaeli illerinde yer aldığı görülmektedir (Tablo 2).

Türkiye genelinde konut satış fiyatlarındaki dört yıllık değer artışının ortalama %915 olduğu ifade edilmektedir (TCMB, 2024). Bu veriler ışığında çalışma çerçevesinde sahibinden.com ilan sitesinde “millet bahçesi” kelimeleri kullanılarak verilmiş konut ilanlarındaki ortalama konut satış fiyatlarındaki dört yıllık değer artışları incelenmiştir. Tablo 2’de görüldüğü üzere, Türkiye genelindeki konut satış fiyatlarındaki artışa oranla daha yüksek satış fiyatlarına sahip olan “millet bahçesi” kelimeleri ile verilen ilanların genellikle Akdeniz Bölgesi (Ort. %981.81) ve Ege Bölgesi (Ort. %992.84)’nde yer aldığı görülmektedir.

Tablo 2: Sahibinden Emlak Sitesine “Millet Bahçesi” Kelimeleri ile Verilmiş Konut İlanları

Bölge	İl	“Millet Bahçesi” Kelimeleri Kullanılarak Verilmiş Konut İlan Sayısı	“Millet Bahçesi” Kelimeleri Kullanılarak Verilmiş Konut İlanlarındaki Son Dört Yıllık Değer Artışı İl Ortalaması
İç Anadolu Bölgesi	Karaman	1	956.88%
	Yozgat	1	818.03%
	Konya	6	895.76%
	Sivas	17	1.011.48%
	Kayseri	20	707.64%
	Eskişehir	9	799.29%
	Ankara	55	960.06%
Ege Bölgesi	Kütahya	2	1.355.48%
	Uşak	1	786.45%
	Aydın	2	993.21%
	İzmir	5	888.91%
Akdeniz Bölgesi	Isparta	1	835.44%
	Antalya	1	900.26%
	Adana	1	718.90%
	Hatay	2	1.349.16%
	Osmaniye	2	902.41%
	K.maraş	1	896.73%
Karadeniz Bölgesi	Bolu	2	1.080.14%
	Düzce	1	789.46%
	Trabzon	2	779.89%
Doğu Anadolu	Ağrı	1	831.61%

Bölgesi	Bitlis	1	807.41%
	Muş	1	918.52%
	Malatya	1	940.53%
Güneydoğu Anadolu Bölgesi	Gaziantep	3	992.45%
	Şanlıurfa	2	923.47%
	Diyarbakır	6	857.25%
	Batman	1	702.00%
	Siirt	1	836.43%
Marmara Bölgesi	Çanakkale	2	883.55%
	Sakarya	8	903.09%
	Kocaeli	12	1.031.78%
	Yalova	5	815.92%
	Bursa	1	978.91%
	Kırklareli	7	1.136.03%
	Tekirdağ	4	919.45%
	İstanbul	54	792.34%

Tablo 2, Sahibinden.com üzerinden “Millet Bahçesi” ifadesi kullanılarak verilen konut ilanlarının, farklı bölgelerdeki dağılımını ve son dört yıldaki ortalama değer artış oranlarını ortaya koymaktadır. Veriler, bölgeler bazında "Millet Bahçesi" kavramının gayrimenkul değerlemesi üzerindeki etkisini gözler önüne sermektedir. Örneğin, İç Anadolu Bölgesi’nde Sivas (yaklaşık %1011,48) ve Ankara (yaklaşık %960,06) gibi şehirlerde, bu anahtar kelimeyi içeren ilanların değer artış oranlarının, bölgesel genel konut artış oranlarına paralel veya biraz daha yüksek seyrettiği görülmektedir. Aynı şekilde, Marmara Bölgesi’nde Kırklareli gibi bazı şehirlerde artış %1136,03 ile dikkat çekerken, İstanbul’da oran daha düşük (%792,34) olsa da İstanbul genelinde konut satış fiyatlarının dört yıllık artış oranı ile karşılaştırıldığında "Millet Bahçesi" kavramının bulunduğu ilanlarda metrekare satış fiyatlarının daha yüksek seyrettiği tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra, Ege, Akdeniz, Karadeniz, Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde de "Millet Bahçesi" kelimeleriyle verilen ilanların değer artış oranlarında belirgin farklılıklar gözlemlenmektedir. Örneğin, Ege Bölgesi’nde Kütahya’da artış oranı %1355,48 ile öne çıkarken, İzmir’de bu oran %888,91 olarak kaydedilmiştir. Bu durum, millet bahçelerinin etkisinin şehirden şehre farklılık gösterdiğini ve yerel dinamiklerin önemli rol oynadığını işaret etmektedir. Tablo, aynı zamanda Türkiye’nin üç büyük ili olan Ankara, İstanbul ve İzmir’deki genel konut satış fiyat artış oranları ile "Millet Bahçesi" ifadesinin kullanıldığı ilanlardaki artış oranlarını karşılaştırarak, bazı illerde (örneğin Ankara) bu oranların genel artışını aşabildiğini, İstanbul ve İzmir’de ise bölgesel farklılıklar bulunduğunu göstermektedir. Türkiye’nin üç büyük ili İstanbul, Ankara ve İzmir’deki konutların son dört yıllık değer değişim oranlarına baktığımızda ise; Ankara %911,50, İstanbul %853,2 iken İzmir’deki

konut fiyat artış oranları %930,10'dur. Bu oranlara paralel millet bahçesi ilanlarının ortalama dört yıllık değer artışına baktığımızda Ankara'dan verilmiş konut ilanlarının değer artışının %960,06 olduğu görülmektedir. Ankara'da 2020-2024 yılları ortalama konut m² satış fiyatı 21 bin 504 TL iken yine aynı yıllar arası "millet bahçesi" kelimeleri kullanılarak verilmiş konut ilanlarındaki ortalama konut metrekare satış fiyatının 31 bin 140 TL olduğu görülmektedir. İstanbul'daki ortalama konut metrekare satış fiyatı 39 bin 852 TL iken "millet bahçesi" kelimeleri kullanılarak verilmiş konut ilanlarındaki ortalama konut metrekare satış fiyatı 44 bin 370 TL olduğu görülmektedir. Ayrıca 2020-2024 yılları arasında Türkiye il geneli konut artış oranları ile karşılaştırıldığında "millet bahçesi" kelimeleri kullanılarak verilen ve genel artış oranlarından yüksek olan illerin başında Ankara, Kütahya, Sivas, Hatay, Bolu ve Gaziantep gibi illerin geldiği görülmektedir.

Genel olarak, Tablo 2'nin verileri, millet bahçelerine yakınlığın gayrimenkul değerlemesinde önemli bir faktör olduğunu, bu kavramın yer aldığı ilanların, konut piyasasında belirli ekonomik beklentileri harekete geçirdiğini ve bu durumun "yeşil soylulaştırma" sürecine işaret ettiğini ortaya koymaktadır. Bu sonuçlar, millet bahçesi kavramının, kentsel yaşam kalitesini artıran bir unsur olmasının yanı sıra, gayrimenkul fiyatlandırma süreçlerinde de etkili bir değişken olarak kullanıldığını göstermektedir.

Sahibinden emlak sitesinde, 25'i İç Anadolu, 2'si Ege, 3'ü Akdeniz, 6'sı Doğu Anadolu, 6'sı Güneydoğu Anadolu ve 6'sı Marmara Bölgesi'nde olmak üzere "millet bahçesi" kelimeleri kullanılarak 01 Ağustos- 01 Eylül, 2024 tarihlerinde verilmiş 17 ilde toplam 48 adet arsa ilanı yer almaktadır. Karadeniz Bölgesinde "millet bahçesi" kelimeleri kullanılarak herhangi bir arsa ilanı verilmediği görülmektedir. Millet bahçesi anahtar kelimeleri kullanılarak, arsa özellikleri arasında millet bahçesine yakınlığı ön plana çıkarılarak satış ilanı verilen arsaların en fazla Ankara, Şanlıurfa, Mardin, Kahramanmaraş ve Konya illerinde yer aldığı görülmektedir (Tablo 3).

Tablo 3: Sahibinden Emlak Sitesine "Millet Bahçesi" Kelimeleri ile Verilmiş Arsa İlanları

Bölge	İl	"Millet Bahçesi" Kelimeleri ile Verilmiş Arsa İlan Sayısı	"Millet Bahçesi" Kelimeleri Kullanılarak İlan Verilmiş Arsaların 2024 m2 Fiyatlarının İl Ortalaması	Türkiye Geneli 2024 Konut İmarlı Arsa Fiyatları tl/m2*
İç Anadolu Bölgesi	Niğde	2	5.377	2.071
	Nevşehir	3	4.522	4.269
	Kırşehir	2	2.919	2.098
	Ankara	14	5.508	3.691
	Konya	3	3.252	2.762
	Kırıkkale	1	3.750	1.406
Ege Bölgesi	Afyon	1	6.643	3.223
	Denizli	1	15.000	4.856
Akdeniz Bölgesi	K.maraş	3	8.154	4.303

Doğu Anadolu Bölgesi	Iğdır	2	13.385	3.931
	Mardin	4	4.051	3.767
Güneydoğu Anadolu Bölgesi	Şanlıurfa	6	6.593	5.09
Marmara Bölgesi	Balıkesir	1	11.719	5.714
	Tekirdağ	1	6.239	6.185
	Bursa	1	4.225	4.142
	Kocaeli	2	16.047	7.636
	İstanbul	1	38.547	15.271

* TCMB'nin Elektronik Veri Dağıtım Sistemi'nde yer alan 2024 arsa fiyat endeksi rakamları kullanılmıştır.

"Millet Bahçesi" ibaresiyle ilan edilen arsaların sayısını ortaya koyan tablo 3, "Millet Bahçesi" ibaresiyle ilan edilen arsa sayısının illere göre değiştiğini göstermektedir. Bölgelere göre "Millet Bahçesi" ibaresiyle verilen arsa ilan sayıları incelendiğinde, en fazla ilan Marmara, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde görülmektedir. Marmara, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde toplam 6'şar ilan, İç Anadolu'da 6, Akdeniz ve Ege Bölgelerinde ise sırasıyla 3 ve 2 ilan bulunmaktadır. İlan verilen arsalar il bazında değerlendirildiğinde Ankara ili, 14 ilan ile diğer illere kıyasla en yüksek sayıya sahiptir. Ankara'dan sonra Şanlıurfa'da 6 ve Mardin'de millet bahçesi kelimeleri ile verilen ilan sayısı 4 iken, Nevşehir ve Konya'da 3 ilan tespit edilmiştir. Türkiye genelinde konut imarlı ortalama arsa satış birim fiyatlarının 5.587 ₺/m² olduğu ifade edilmektedir (TCMB, 2024). Bu veriler ışığında çalışma çerçevesinde sahibinden emlak sitesinde "millet bahçesi" kelimeleri kullanılarak 01 Ağustos- 01 Eylül, 2024 tarihlerinde verilmiş arsa ilanlarındaki 2024 yılı konut imarlı arsa m² satış fiyatları incelenmiştir. Tablo 3'de görüldüğü üzere; İstanbul başta olmak üzere Kocaeli, Denizli ve Balıkesir illerinde "millet bahçesi" kelimeleri ile verilen arsa ilanları Türkiye genelindeki konut imarlı arsa satış fiyatlarından oldukça yüksektir. Bu durum, büyükşehir statüsündeki illerde millet bahçesi kelimeleri ile verilmiş ilanların sayısı ve metrekare fiyatlarının daha fazla olduğunu, ancak daha küçük ölçekli illerde "Millet Bahçesi" ibaresiyle ilan edilen arsa sayısının sınırlı olduğunu göstermektedir. Diğer bir ifadeyle, ilanlar kavramın genellikle büyükşehirlerde veya gelişmekte olan bölgelerde daha fazla ve yüksek fiyatla kullanıldığını düşündürmektedir.

Tablo 4: Sahibinden Emlak Sitesine "Millet Bahçesi" Kelimeleri ile Verilmiş İşyeri/Bina İlanları

Bölge	İl	"Millet Bahçesi" Kelimeleri Kullanılarak Verilmiş İşyeri/Bina İlan Sayısı	"Millet Bahçesi" Kelimeleri Kullanılarak İlan Verilmiş İşyerlerinin 2024 m2 Fiyatlarının İl Ortalaması	2024 Dükkan ve Mağaza Fiyatları tl/m2*
İç Anadolu Bölgesi	Ankara	7	47.158	37.321
	Eskişehir	1	35.980	31.553
	Kayseri	2	58.000	28.772

	Konya	1	38.913	33.748
Karadeniz Bölgesi	Kastamonu	1	50.000	33.663
Doğu Anadolu Bölgesi	Erzurum	1	44.949	29.982
Güneydoğu Anadolu Bölgesi	Diyarbakır	1	44.927	30.419
	Batman	1	31.176	25.395
Marmara Bölgesi	İstanbul	6	69.418	60.937
	Kocaeli	1	42.712	35.183
	Bursa	2	39.583	38.828
	Kırklareli	1	30.687	29.340

* TCMB'nin Elektronik Veri Dağıtım Sistemi'nde yer alan 2024 işyeri fiyat endeksi rakamları kullanılmıştır.

Sahibinden emlak sitesinde, 11'i İç Anadolu, 1'i Karadeniz, 1'i Doğu Anadolu, 2'si Güneydoğu Anadolu ve 10'u Marmara Bölgesi'nde olmak üzere “millet bahçesi” kelimeleri kullanılarak 01 Ağustos- 01 Eylül, 2024 tarihlerinde verilmiş 12 ilde toplam 25 adet işyeri ilanı yer almaktadır. Ege ve Akdeniz Bölgelerinde “millet bahçesi” kelimeleri kullanılarak herhangi bir işyeri ilanı verilmediği görülmektedir. Millet bahçesi anahtar kelimeleri kullanılarak, işyeri özellikleri arasında millet bahçesine yakınlığı ön plana çıkarılarak satış ilanı verilen işyerlerinin en fazla Ankara, İstanbul, Bursa ve Kayseri illerinde yer aldığı görülmektedir (Tablo 4).

Türkiye genelinde satılık ilanı verilen ortalama işyeri satış birim fiyatlarının 39.985 ₺/m² olduğu ifade edilmektedir (TCMB, 2024). Bu veriler ışığında çalışma çerçevesinde sahibinden.com ilan sitesinde “millet bahçesi” kelimeleri kullanılarak verilmiş işyeri ilanları incelendiğinde; “millet bahçesi” kelimeleri ile verilen tüm işyeri ilanlarının Türkiye genelindeki işyeri satış fiyatlarından oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Çalışma kapsamında elde edilen ilanlardaki m² fiyatları ile Türkiye geneli işyeri m² fiyatları arasında en fazla fark Kayseri ve Ankara illerinde verilen ilanlarda görülmektedir. Sonuç olarak çalışma bağlamında, millet bahçelerine yakınlık vurgulu kelimeler ile verilen emlak ilanları ile konut, işyeri ve arsa gibi emlakın değerlendirilmesi ve fiyat belirlemesi arasında önemli bir ilişki olduğu görülmektedir.

SONUÇ

Şehirlerdeki açık ve yeşil alanlar, fiziksel, sosyal, ekonomik ve ekolojik çeşitlilik sunarak şehir sakinlerine birçok fayda sağlamaktadır. Bu alanlar, kentlilerin fiziksel, zihinsel ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayarak onların yaşamlarını zenginleştiren yerler olarak öne çıkmaktadır. İyi planlanmış ve tasarlanmış açık-yeşil alanlar, şehirlerde yaşam kalitesini artıran ve çeşitli işlevler sunan alanlardır. Bu çerçevede, çevreye duyarlı bir yaklaşımla dizayn edilen ve kentsel alanlarda kişi başına düşen yeşil alan miktarını artırma fırsatı sunan Millet Bahçeleri, kent sakinlerine daha iyi bir yaşam kalitesi sağlamak amacıyla yerel ve merkezi yönetimlerin sorumluluğunda oluşturulan önemli rekreasyon ve açık-yeşil alanlarıdır. Fakat bu alanlar girişimcilik zihniyeti ile gerçekleştirildiğinde açık-yeşil alan ihtiyacını karşılamının yanında, belli kesimlerin mekâna dair aidiyet duygularının zedelendiği, “seçkin” bir yaşanılabilir çevre yaratarak sosyo-politik hiyerarşi doğurabilir (Goossens vd., 2019). Bu durum, sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturma hedefinin, uygulamada yalnızca belirli sosyo-ekonomik

grupların erişimine açık bir mekânsal ayrıcalığa dönüşmesi riskini ortaya koymaktadır. Nitekim çalışmada incelenen emlak ilanlarında, millet bahçelerine yakınlığa yapılan dilsel vurgular, bu alanların kamusal fayda üretiminin ötesine geçerek, kent mekânında girişimcilik odaklı bir değer üretim stratejisinin aracı haline geldiğini göstermektedir.

Bu çalışma, Türkiye’de son yıllarda yaygınlaştırılan millet bahçelerinin, yalnızca birer rekreasyon ve çevre düzenlemesi projesi olarak değil; aynı zamanda kent mekânında sembolik ve ekonomik bir yeniden değerlendirme aracı olarak nasıl konumlandığını ortaya koymuştur. Nitel içerik analizine dayalı olarak incelenen emlak ilanları, millet bahçelerine yakınlığın yalnızca konumsal bir avantaj değil, aynı zamanda pazarlama dili içerisinde mekânsal seçkinlik ve ayrışma aracı haline getirildiğini göstermektedir. Bu tür kamusal yatırımların, piyasa dili yoluyla değer üretim stratejilerine entegre edilmesi, kentteki eşitsizlikleri derinleştirme potansiyeli taşımaktadır. Çalışma, büyük veri kaynaklarının (örneğin çevrimiçi ilan platformları) içerik madenciliği ve görsel analiz araçlarıyla harmanlanması sayesinde, önerilen politika önlemleri için veriye dayalı analiz imkânlarının nasıl çeşitlendirilebileceğine dair çarpıcı bir örnek sunmaktadır.

Elde edilen bulgular, kent mekânının dönüşümünün “doğal” değil, ekonomi-politik müdahalelerle şekillenen bir süreç olduğunu göstererek Eleştirel Kent Kuramı çerçevesiyle örtüşmektedir. David Harvey (1985)’nin sermaye birikimi süreçlerinde kentsel mekânın rolünü vurgulayan yaklaşımı ile Henri Lefebvre (1991)’in mekânın üretimi kuramı, millet bahçelerinin salt fiziksel değil, aynı zamanda sosyo-ekonomik ve ideolojik bir inşa alanı haline geldiğini kavramsallaştırmak açısından açıklayıcı olmuştur. Bu yönüyle çalışma, yeşil soylulaştırmayı yalnızca bir sonuç değil, kamusal alanların stratejik yeniden kurgulanmasının bir semptomu olarak okumaktadır.

Bununla birlikte, sağlıklı çevre hedefiyle başlatılan bu tür projelerin yalnızca belirli gruplar lehine mekânsal avantajlar üretmesi, kentsel adalet açısından önemli bir sorun alanı yaratmaktadır. Yeşil alanların üretiminin sadece estetik ve çevresel işlevlerle sınırlı kalmayıp, gayrimenkul piyasalarıyla simbiyotik bir ilişki kurması, kentlerdeki mekânsal eşitsizlikleri görünmez biçimde yeniden üretmektedir.

Bu tür olumsuz etkilerin önlenmesi için, millet bahçeleri gibi kamusal projelerin planlama süreçlerine sosyal etki analizlerinin dâhil edilmesi, yeşil alan yatırımları ile eş zamanlı olarak sosyal konut politikalarının hayata geçirilmesi, yerel halkın karar süreçlerine katılımını sağlayacak mekanizmaların kurulması gerekmektedir. Gayrimenkul ilanlarında sıklıkla yer alan 'millet bahçesi yanı', 'millet bahçesi manzaralı' veya 'civarı' gibi ifadelerin, bu kamusal mekânları ayrıştırıcı ve ayrıcalıklı birer pazarlama unsuruna dönüştürmesini önlemek için; yerel halkın katılımını önceleyen planlama yaklaşımları ile şeffaf mülkiyet ve vergi politikaları geliştirilerek yeşil alanların piyasa değerine dönüşmesi sınırlandırılabilir. Ayrıca, millet bahçesi gibi kamu yatırımlarının gayrimenkul ilanlarında ayrıcalık vurgusu yaratacak şekilde kullanılmasını sınırlayan etik kodlar ve reklam denetimi esaslarının geliştirilmesi önerilmektedir. Yerel yönetimlerin veya merkezi idarelerin sorumluluğunda, kamusal projelerin mülkiyet temelli metalaşmasını sınırlayıcı düzenlemeler getirilmeli; bu alanların "herkes için eşit erişilebilirlik" ilkesi doğrultusunda yalnızca hizmet yönüyle tanıtılması teşvik edilmelidir. Bu tür stratejiler, yeşil altyapının yalnızca çevresel değil, toplumsal sürdürülebilirlik açısından da adil bir temelde hayata geçirilmesine katkı sağlayacaktır.

ETİK BEYAN VE AÇIKLAMALAR

Etik Kurul Onay Bilgileri Beyanı

Çalışma, etik kurul izni gerektirmeyen bir çalışmadır.

Yazar Katkı Oranı Beyanı

Yazarın katkısı %100'dür.

Çıkar Çatışması Beyanı

Çalışmada potansiyel bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

KAYNAKÇA

- Aksoy, O. A. & Özgür, E. F. (2020). Ekonomik, Siyasi, Toplumsal Çekişme Alanı ve Kamusal Bir Olgu Olarak (Kamusal) Mekân: “Halk Plajı”ndan “Millet Bahçesi”ne Ataköy Kıyı Alanı. *Tasarım Kuram Dergisi*, 16(30), 37-60.
- Altıntaş, G. & Serdaroğlu Sağ, N. (2023). Eski Stadyum Alanından Yeni Millet Bahçesine: Eskişehir Kent Merkezinde Bir Dönüşüm Örneği. *İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi*, 12(26), 12-36.
- Anguelovski, I. (2015). Healthy Food Stores, Greenlining and Food Gentrification: Contesting New Forms of Privilege, Displacement and Locally Unwanted Land Uses in Racially Mixed Neighborhoods. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(6), 1209-1230.
- Anguelovski, I., Connolly, J. J. T., Masip, L. & Pearsall, H. (2017). Assessing Green Gentrification in Historically Disenfranchised Neighborhoods: A Longitudinal and Spatial Analysis of Barcelona. *Urban Geography*, 39(3), 458-491.
- Arslan, F. D. & Yaslıkaya, R. (2024). Soylulaştırmanın Dönüşümü: Devlet Eliyle Soylulaştırma. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 26(2), 673-700. <https://doi.org/10.26745/ahbvuibfd.1427796>
- Augusto, B., Roebeling, P., Rafael, S., Ferreira, J., Ascenso, A. & Bodilis, C. (2020). Short and Medium- To Long-Term Impacts of Nature-Based Solutions on Urban Heat. *Sustainable Cities and Society*, 57(10212), 1-10.
- Bayulken, B., Huisingh, D. & Fisher, P. M. J. (2021). How Are Nature Based Solutions Helping in The Greening of Cities in the Context of Crises Such As Climate Change and Pandemics? A Comprehensive Review. *Journal of Cleaner Production*, 288(2021).
- Berdejo-Espinola, V., Suárez-Castro, A. F., Amano, T., Fielding, K. S., Oh, R. R. Y. & Fuller, R. A. (2021). Urban Green Space Use During a Time of Stress: A Case Study During The COVID-19 Pandemic in Brisbane Australia. *People and Nature*, (3), 597–609.
- Braswell, T. H. (2018). Fresh Food, New Faces: Community Gardening as Ecological Gentrification in St. Louis, Missouri. *Agriculture and Human Values*, 35(4), 809-822.
- Budak, E. Z. (2010). *Cumhuriyet Döneminde Antakya Kenti Açık ve Yeşil Alan Sistemlerinin İrdelenmesi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Mustafa Kemal Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Hatay.
- Checker, M. (2011). Wiped Out By The “Greenwave”: Environmental Gentrification and The Paradoxical Politics of Urban Sustainability. *City & Society*, 23(2), 210-229.
- Çelik, F. (2018). Geç Osmanlı Dönemi Kentsel Mekânda Batılılaşma Etkileri: Konya Millet Bahçesi. *Selçuk Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Dergisi*, (44), 331-350.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) (2020). *Millet Bahçeleri Rehberi*. <https://cevreshiriklimkutuphanesi.csb.gov.tr/Books/Book/404db233-f4b2-4c77-b101-1e9d91bcb2a1>
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) (2023). *2023 Yılı Performans Programı*. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/strateji/icerikler/2023-yili-performans-programi-20230131125229.pdf>
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) (2024). *2024 Yılı Performans Programı*. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/strateji/icerikler/2024-yili-performans-programi-20240229101826.pdf>
- Dai, D. (2011). Racial/Ethnic and Socioeconomic Disparities in Urban Green Space Accessibility: Where to Intervene?. *Landscape and Urban Planning*, 102(4), 234-244.
- Dale, A. & Newman, L. L. (2009). Sustainable Development for Some: Green Urban Development and Affordability. *Local Environment*, 14(7), 669-681.
- Dooling, S. (2009). Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 621-639.
- Economy League of Greater Philadelphia (ELGPH) (2010). *The Economic Value of Protected Open Space in Southeastern Pennsylvania*, Econsult Corporation- Keystone Conservation Trust (First Edition). Pennsylvania.
- Geary, R. S., Wheeler, B., Lovell, R., Jepson, R., Hunter, R. & Rodgers, S. (2021). A Call to Action: Improving Urban Green Spaces to Reduce Health Inequalities Exacerbated by COVID-19. *Preventive Medicine*, 145.

- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee.
- Glass, R. (2010). *London: Aspects of Change*. In: J. Brown-Saracino (Ed.), *The Gentrification Debates* (pp. 19–29). New York, NY & London, UK: Routledge.
- Goossens, C., Oosterlynck, S. & Bradt, L. (2019). Livable Streets? Green Gentrification and The Displacement of Longtime Residents in Ghent, Belgium. *Urban Geography*, 41(4), 550–572. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1686307>
- Haq, S. M. A. (2011). Urban Green Spaces and an Integrative Approach to Sustainable Environment. *Journal of Environmental Protection*, 2(5), 601–608.
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Johns Hopkins University Press.
- Henneberger, W. J. (2002). Origins of Fully Funded Public Parks. *The George Wright Forum*, 19(2), 13-20.
- Immergluck, D. & Balan, T. (2017). Sustainable for Whom? Green Urban Development, Environmental Gentrification, and the Atlanta Beltline. *Urban Geography*, 39(4), 546–562.
- Jacobs, J. (2017). *Büyük Amerikan Şehirlerinin Ölümü ve Yaşamı* (Çev. Bülent Doğan). İstanbul: Metis Yayıncılık.
- Keleş, R. (1984). *Kentleşme ve Kent Politikası*. Ankara: A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi, Yayın No: 540.
- Kırmızı, M. (2021). Millet Bahçelerinin Çeşitli Boyutları: Jane Jacobs Bu Projeye Ne Derdi?. *Planlama Dergisi*, 31(2), 164-169.
- Kısak, E. & Yavuz, F. (2021). Kentsel Açık-Yeşil Alanların Planlama ve Tasarımında Kalite Göstergeleri. *International Academic Social Resources Journal*, 6(24), 542-557.
- Kim, S. K. & Wu, L. (2021). Do the Characteristics of New Green Space Contribute to Gentrification?. *Urban Studies Journal Limited*, 59(2), 360-380.
- Kovats, R. S. & Hajat, S. (2008). Heat Stress and Public Health: A Critical Review. *Annual Review of Public Health*, 29, 41–55.
- Kwon, Y., Joo, S., Han, S. & Park, C. (2017). Mapping the Distribution Pattern of Gentrification Near Urban Parks in the Case of Gyeongui Line Forest Park, Seoul, Korea. *Sustainability*, 9(231), 1-17.
- Lees, L. & Ley, D. (2008). Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy. *Urban Studies*, 45(12), 2379-2384.
- Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space* (Trans. D. Nicholson-Smith). Blackwell. (Original work published 1974)
- Lehnert, M., Brabec, M., Jurek, M., Tokar, V. & Geletić, J. (2021). The Role of Blue and Green Infrastructure in Thermal Sensation in Public Urban Areas: A Case Study of Summer Days in Four Czech Cities. *Sustainable Cities and Society*, 66.
- Luttik, J. (2000). The Value of Trees, Water and Open Space as Reflected by House Prices in the Netherlands. *Landscape and Urban Planning*, 48(3/4), 161-167.
- Mora, C., Dousset, B., Caldwell, I. R., Powell, F. E., Geronimo, R. C. & Bielecki, C. R. (2017). Global Risk of Deadly Heat. *Nature Climate Change*, 7(7), 501–506.
- Nwakaire, C. M., Onn, C. C., Yap, S. P., Yuen, C. W. & Onodagu, P. D. (2020). Urban Heat Island Studies with Emphasis on Urban Pavements: A Review. *Sustainable Cities and Society*, 63, 102476.
- Olszewska-Guizzo, A., Fogel, A., Escoffier, N. & Ho, R. (2021). Effects of COVID-19- Related Stay-At-Home Order on Neuropsychophysiological Response to Urban Spaces: Beneficial Role of Exposure to Nature?. *Journal of Environmental Psychology*, 75, 101590.
- Öktem Ünsal, B. & Türkün, A. (2014). *Neoliberal Kentsel Dönüşüm: Kentsel Alanlarda Sınıfsal Tahliye, Yoksullaşma ve Mülksüzleşme*. İçinde: A. Türkün (Ed.), *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (s. 17–42). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Öztürk, Ö. (2022). *Kentsel Hizmetlere Dair Sosyolojik Bakışın Gerekliliği: Yeşil Soylulaştırma Olgusu Üzerinden Bir Tartışma*. İçinde: E. Aktepe (Ed.), *Kentsel Kamusal Hizmetler* (s. 337-347), İstanbul: Efe Akademi Yayınevi.

- Pearsall, H. & Eller, J. K. (2020). Locating The Green Space Paradox: A Study of Gentrification and Public Green Space Accessibility in Philadelphia, Pennsylvania. *Landscape and Urban Planning*, 195, 1-12.
- Quastel, N. (2009). Political Ecologies of Gentrification. *Urban Geography*, 30(7), 694–725.
- Rakhshandehroo, M., Yusof, M.J.M., Arabi1, R., Parva, M. & Nochian, A. (2017). The Environmental Benefits of Urban Open Green Spaces. *Alam Cipta*, 10(1), 10-16.
- Sahibinden (2024). *Kurumsal Sayılarla Sahibinden*. Sahibinden. <https://www.sahibinden.com/kurumsal/sayilarla-sahibinden>.
- Scherer, D., Fehrenbach, U., Lakes, T., Lauf, S., Meier, F. & Schuster, C. (2013). Quantification of Heat-Stress Related Mortality Hazard, Vulnerability and risk in Berlin, Germany. *DIE ERDE – Journal of the Geographical Society of Berlin*, 144(3-4), 238–259.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londra ve New York: Routledge.
- Smith, N. & Williams, P. (2015). *Ortodoks Yaklaşım Alternatifler: Tartışmaya Davet*. İçinde: N. Smith & P. Williams (Ed.), *Kentin Mutenalaştırılması* (Çev. M. Uzun) (s. 11–26). İstanbul: Yordam Kitap.
- Suárez, M., Barton, D. N., Cimburova, Z., Rusch, G. M., Gómez-Baggethun, E. & Onaindia, M. (2020). Environmental Justice and Outdoor Recreation Opportunities: A Spatially Explicit Assessment in Oslo Metropolitan Area, Norway. *Environmental Science and Policy*, 108, 133–143.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (SBB) (2019). *On Birinci Kalkınma Planı: 2019-2023*. (18.07.2019 tarih ve 1225 sayılı TBMM Kararı).
- Trenberth, K. E. & Fasullo, J. T. (2012). Climate Extremes and Climate Change: The Russian Heat Wave and Other Climate Extremes of 2010. *Journal of Geophysical Research Atmospheres*, 117(17), 1–12.
- Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) (2024). *Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS): Konut Fiyat Endeksi (KFE)*. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası. <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/Uygulama+Degisiklikleri>
- Ugolini, F., Massetti, L., Calaza-Martínez, P., Cariñanos, P., Dobbs, C., Ostoić, S. K., Marin, A. M., Pearlmutter, D., Saaroni, H. & Saulienė, I. (2020). Effects of the COVID-19 Pandemic on the Use and Perceptions of Urban Green Space: An International Exploratory Study. *Urban Forestry and Urban Greening*, 56, 126888.
- UN Habitat (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization*. Nairobi: UN Habitat.
- Uyanık, H. N. (2016). *Yeni Kent Kurgusunda Rekreatif Yeşil Alanlar ve Parklar Üzerine Sosyolojik Bir Araştırma* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Uzun, İ. K. & Şenol, F. (2020). Recent “Nation Gardens” and Historical Development of Public Green Spaces in Turkey. *Art-Sanat*, 14(2020), 211-240.
- Ünal, M. & Uslu, C. (2018). Evaluating and Optimizing Urban Green Spaces for Compact Urban Areas: Cukurova District in Adana, Turkey. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 7(70), 1-21.
- Walker, Ch. (2004). The Public Value of Urban Parks’, Beyond Recreation A Broader View of Urban Parks. *The Urban Instituteve The Wallace Foundation*, Washington, (8), 3-6.
- Ward, H. C., Evans, J. G. & Grimmond, C. S. B. B. (2013). Multi-Season Eddy Covariance Observations of Energy, Water and Carbon Fluxes over a Suburban Area in Swindon, UK. *Atmospheric Chemistry and Physics*, 13(9), 4645–4666.
- Williams, P. (2015). *Mekânsal Yeniden İnşa ile Sınıf Oluşumu: Avustralya, Britanya ve Birleşik Devletler'deki Mutenalaştırmaya İlişkin Bir Yeniden Değerlendirme*. İçinde: N. Smith & P. Williams (Ed.), *Kentin Mutenalaştırılması* (s. 83–110). İstanbul: Yordam Kitap.
- Willis, K. & Osman, L. (2005). Economic Benefits of Accessible Green Spaces for Physical and Mental Health; Scoping Study. *Final Report for the Forestry Commission*, (67), 20-35.
- Wolch, J. R., Byrne, J. & Newell, J. P. (2014). Urban Green Space, Public Health, and Environmental Justice: The Challenge of Making Cities ‘Just Green Enough’. *Landscape and Urban Planning*, 125, 234-244.

- Yaslıkaya, R. (2016). Kentsel Yenileme mi? Soylulaştırma mı?. 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi 2016*, 242-250.
- Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü (YYGM) (2022). *Mahalli İdareler 2022 Faaliyet Raporu*. https://webdosya.csb.gov.tr/db/yerelyonetimler/icerikler/faal-yet-raporu_4-20230904213511.pdf
- Yıldırım, M. & Gül, F. (2020). Kentsel Ortak Kullanım Alanlarına Bir Örnek: Samsun Millet Bahçesi. *19 Mayıs Sosyal Bilimler Dergisi*, 1(2), 125-141.
- Yılmaz, B. G. (2016). *İstanbul/Sancaktepe İlçesi Kentsel Açık Yeşil Alan Sistemlerinin İrdelenmesi* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yin, H. & Xu, J. (2009). Impact of the Amenity Value of Urban Green Space on the Price of House in Shanghai. *Acta. Ecologica Sinica*, 29(8), 4492–4500.