

**DAHA FAZLA KİRA ÖDEME İSTEKLİLİĞİ  
ÜZERİNE ETKİ EDEN UNSURLARIN  
ÖĞRENCİLEŞME BAĞLAMINDA  
DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Özgür ULUDAĞ**

**(Doktora Tezi)**

**Eskişehir, 2021**

**DAHA FAZLA KİRA ÖDEME İSTEKLİLİĞİ ÜZERİNE ETKİ  
EDEN UNSURLARIN ÖĞRENCİLEŞME BAĞLAMINDA  
DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Özgür ULUDAĞ**

**T.C.**

**Eskişehir Osmangazi Üniversitesi**

**Sosyal Bilimler Enstitüsü**

**İşletme Anabilim Dalı  
DOKTORA TEZİ**

**Eskişehir, 2021**

T.C.  
ESKİŞEHİR OSMANGAZİ ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTİSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Özgür ULUDAĞ tarafından hazırlanan “Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Üzerine Etki Eden Unsurların Öğrencileşme Bağlamında Değerlendirilmesi” başlıklı bu çalışma 28.01.2021 tarihinde Eskişehir Sosyal Bilimler Enstitüsü Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliğinin ilgili maddesi uyarınca yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak, Jürimiz tarafından İşletme Anabilim Dalında Doktora Tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan .....

Prof. Dr. Gülfidan BARIŞ

Üye .....

Doç. Dr. Halil Semih KİMZAN

(Danışman)

Üye .....

Prof. Dr. Özlem ATALIK

Üye .....

Prof. Dr. Cihan SEÇİLMİŞ

Üye .....

Doç. Dr. Behçet Yalın ÖZKARA

ONAY

Prof. Dr. Mesut ERŞAN

Enstitü Müdürü

...../...../.....

...../...../.....

## **ETİK İLKE VE KURALLARA UYGUNLUK BEYANNAMESİ**

Bu tezin Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Yönergesi hükümlerine göre hazırlandığını; bana ait, özgün bir çalışma olduğunu; çalışmanın hazırlık, veri toplama, analiz ve bilgilerin sunumu aşamalarında bilimsel etik ilke ve kurallara uygun davrandığımı; bu çalışma kapsamında elde edilen tüm veri ve bilgiler için kaynak gösterdiğimi ve bu kaynaklara kaynakçada yer verdiğimi; bu çalışmanın Eskişehir Osmangazi Üniversitesi tarafından kullanılan bilimsel intihal tespit programıyla taranmasını kabul ettiğimi ve hiçbir şekilde intihal içermediğini beyan ederim. Yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması halinde ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara razı olduğumu bildiririm.

**Özgür ULUDAĞ**

## ÖZET

### DAHA FAZLA KİRA ÖDEME İSTEKLİLİĞİ ÜZERİNE ETKİ EDEN UNSURLARIN ÖĞRENCİLEŞME BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

ULUDAĞ, Özgür

Doktora - 2021

İşletme Anabilim Dalı

**Danışman:** Doç. Dr. Halil Semih KİMZAN

Konaklama ihtiyaçlarını kiralık konutlar üzerinden karşılamayı tercih eden üniversite öğrencileri bazı mahallelerde yoğunlaşarak eski sakinleri yerlerinden etmekte ve bu mahallelerin sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki karakterlerini değiştirmektedirler. Öğrencileşme kavramı ile ifade edilen bu toplumsal olay literatürde eşit olmayan güçler arasında gerçekleşen sınıfsal bir mücadeleyi ve eski sakinlerin mekana yeni gelenler tarafından yerlerinden edilmelerini açıklayan soylulaştırma teorisi içinde incelenmektedir. Öğrencileşme yaşanan mahallelerde üniversite öğrencilerinin kiralık konutlara olan canlı ve düzenli talepleri nedeniyle konut kira ve satış fiyatlarında artışlar görülmekte konut pazarının yapısı öğrencilerin ihtiyaçlarını ve isteklerini karşılamaya yönelik olarak değişmektedir.

Bireylerin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetleri, mekan duyguları ve yaşam memnuniyetleri daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkilemektedir. Daha fazla ödeme istekliliği kullanım deneyimlerinden ortaya çıkan memnuniyetlerine bağlı olarak tüketicilerin ürünlerin fiyatları üzerine ödemek isteyebilecekleri ek bir bedeli ifade etmektedir ve satın alma davranışının ve ürüne yönelik talebin tahmini ile ilgilidir. Bu çalışma, konut çevresinden duyulan memnuniyeti, mekan duygusunu, yaşam memnuniyetini ve daha fazla kira ödeme istekliliğini öğrencileşme bağlamında birlikte incelemektedir.

Çalışmanın amacı Eskişehir Tepebaşı'nda öğrencileşen mahallelerde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin, mekan duygularının ve yaşam memnuniyetlerinin mahallelerindeki konutlara daha fazla kira ödeme istekliliklerine etkilerini incelemektir.

Araştırma hipotezleri yapısal eşitlik modeli aracılığı ile test edilmiştir. Yapılan analizler sonucunda üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetleri ve daha fazla kira ödeme isteklilikleri arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetlerinin tam aracılık rolünün olduğu keşfedilmiştir. Buna göre konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde önemli etkisinin olmasına rağmen öğrencilerin daha fazla kira ödeme isteklilikleri ile ilgili olarak yapılacak değerlendirme ve öngörülerde yaşam memnuniyetlerinin öncelikle dikkate alınması gerektiği anlaşılmaktadır.

Öğrencilerin mahallelerindeki konutların kiralarına daha fazla kira ödeme istekliliği düzeylerinin görece düşük olduğu tespit edilmiştir. Bu durum öğrencileşen mahallelerde öğrencilere kiralanan konutların kira fiyatlarının üniversite öğrencileri için yüksek bir düzeye ulaşmış olabileceğine ve öğrencilerin genel olarak olası kira artışlarına tolerans göstermeyebileceklerine işaret etmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut Pazarı, Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği, Yaşam Memnuniyeti, Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet, Mekan Duygusu, Öğrencileşme, Soylulaştırma.

## **ABSTRACT**

### **EVALUATION OF THE FACTORS AFFECTING WILLINGNESS TO PAY MORE RENT IN THE CONTEXT OF STUDENTIFICATION**

**ULUDAĞ, Özgür**

**Doctoral Degree - 2021**

**Department of Business Administration**

**Supervisor:** Assoc. Prof. Dr. Halil Semih KİMZAN

University students, who prefer to meet their accommodation needs through rental housing, are concentrated in some neighborhoods, displacing former residents and changing the social, economic, cultural and physical characteristics of these neighborhoods. This social phenomenon, expressed with the concept of studentification, is studied in the literature of gentrification, which explains a class struggle between unequal forces and the displacement of old residents by newcomers. Due to the lively and regular demands of university students for rental housing in the neighborhoods where studentification is experienced, housing rents and sales prices increase, and the structure of the housing market changes in order to meet the needs and demands of students.

Residential environmental satisfaction of individuals, their sense of place and life satisfaction affect their willingness to pay more rent. Willingness to pay more refers to an additional price that consumers might be willing to pay on the prices of products, based on their satisfaction with their usage experience, and is related to the estimation of purchasing behavior and demand for the product. This study examines residential environmental satisfaction, sense of place, life satisfaction and willingness to pay more rent together in the context of studentification.

The aim of the study is to examine the effects of residential environmental satisfaction, sense of place and life satisfaction of university students residing in rental houses in Eskişehir Tepebaşı's studentified neighborhoods on their willingness to pay more rent to the houses in their neighborhoods. Research hypotheses were tested through the structural equation modeling. As a result of the analysis, it has been discovered that life satisfaction has a full mediating role in the relationship between university students' residential environmental satisfaction and their willingness to pay more rent. Accordingly, it is understood that although students' residential environmental satisfaction has a significant effect on their willingness to pay more rent, their life satisfaction should be taken into consideration primarily in evaluations and predictions regarding the willingness of students to pay more rent.

It was determined that the students' willingness to pay more rent for the rents of the housing in their neighborhood is relatively low. This indicates that the rental prices of housing rented to the students in studentified neighborhoods may have reached a high level for university students, and students may not tolerate possible rent increases in general.

**Key words:** Housing Market, Willingness to Pay More Rent, Life Satisfaction, Residential Environmental Satisfaction, Sense of Place, Studentification, Gentrification.



## İÇİNDEKİLER

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| ÖZET .....               | v     |
| ABSTRACT .....           | vii   |
| İÇİNDEKİLER.....         | ix    |
| TABLolar LİSTESİ.....    | xiii  |
| ŞEKİLLER LİSTESİ .....   | xv    |
| EKLER LİSTESİ.....       | xxi   |
| KISALTMALAR LİSTESİ..... | xxii  |
| ÖNSÖZ .....              | xxiii |
| GİRİŞ.....               | 1     |

### 1. BÖLÜM

#### ÖĞRENCİLEŞME VE ÖĞRENCİLEŞMENİN TESPİTİ

|   |    |
|---|----|
| 1.1. ÖĞRENCİLEŞME KAVRAMI.....  | 8  |
| 1.1.1. Öğrencileşme ve Soylulaştırma İlişkisi .....   | 8  |
| 1.1.2. Soylulaştırma Kavramı .....  | 11 |
| 1.1.3. Soylulaştırma Aşama Modelleri ve Soylulaştırma Dalgaları.....                        | 14 |
| 1.1.4. Soylulaştırma Teorisi.....   | 19 |
| 1.1.4.1. Soylulaştırma Teorisinde Arz Tarafı Yaklaşımı.....                                 | 20 |
| 1.1.4.2. Soylulaştırma Teorisinde Talep Tarafı Yaklaşımı.....                               | 22 |
| 1.1.4.3. Arz ve Talep Tarafı Yaklaşımlarının Birlikte Değerlendirilmesi.....                | 26 |
| 1.1.5. Soylulaştırmanın Ölçülmesi .....   | 28 |
| 1.1.6. Soylulaştırmanın Etkileri .....  | 29 |
| 1.1.7. Soylulaştırıcı Kavramı .....   | 37 |
| 1.1.7.1. Arz ve Talep Tarafı Yaklaşımlarının Soylulaştırıcılara Bakışı .....                | 38 |
| 1.1.7.2. Soylulaştırıcıların Sınıflandırılması .....  | 39 |
| 1.1.7.2.1. Soylulaştırma Süreci İçindeki Rollerine Göre Soylulaştırıcılar                   | 39 |
| 1.1.7.2.2. Tercih Ettikleri Mekanlarla Olan Etkileşimlerine Göre<br>Soylulaştırıcılar ..... | 41 |
| 1.1.7.2.3. Sosyodemografik Özelliklerine Göre Soylulaştırıcılar .....                       | 44 |
| 1.1.8. Soylulaştırma Formları .....   | 46 |
| 1.1.8.1. Kırsal Soylulaştırma .....   | 48 |
| 1.1.8.2. Yeni Bina Soylulaştırması.....   | 48 |
| 1.1.8.3. Süper Soylulaştırma .....  | 49 |
| 1.1.8.4. Aile Soylulaştırması.....  | 50 |

|   |    |
|---|----|
| 1.1.8.5. Turizm Soylulaştırması .....   | 50 |
| 1.1.9. Öğrencileşme.....  | 51 |
| 1.1.9.1. Öğrencileşmenin Tanımı .....   | 53 |
| 1.1.9.2. Öğrencileşmenin Boyutları .....  | 55 |
| 1.1.9.3. Öğrencileşmeye Etki Eden Faktörler .....   | 56 |
| 1.1.9.4. Üniversite Öğrencilerinin Karakteristik Özellikleri .....                                    | 57 |
| 1.1.9.5. Üniversite Öğrencilerinin Kiralık Konut Pazarına Giriş Dönemleri ve Pazardaki Konumları..... | 60 |
| 1.1.9.6. Öğrencileşmenin Gelişim Süreci .....   | 63 |
| 1.1.9.7. Öğrencileşmenin Coğrafyası .....   | 68 |
| 1.1.9.8. Öğrencileşmenin Etkileri .....   | 70 |
| 1.2. ÖĞRENCİLEŞMENİN TESPİTİ .....  | 73 |
| 1.2.1 Öğrencileşmenin Tespitinde Kullanılan Verilerin Çalışma İçin Önemi ..                           | 74 |
| 1.2.2. Öğrencileşmenin Tespitinde Kullanılan Verilerin İçeriği .....                                  | 75 |
| 1.2.3. Öğrencileşmenin Tespitinde Kullanılan Verilerin Analizi .....                                  | 78 |
| 1.2.3.1. Emlak Büroları İle İlgili Verilerin Analizi.....   | 79 |
| 1.2.3.2. Spor Salonları ve Çamaşır Yıkama Salonları İle İlgili Verilerin Analizi .....                | 82 |
| 1.2.3.3. Kafeler, Barlar ve Fast Food Restoranlar İle İlgili Verilerin Analizi                        | 85 |
| 1.2.4. Eskişehir Tepebaşı'nda Öğrencileşmenin Tespiti .....   | 88 |

## 2. BÖLÜM

### ARAŞTIRMADA YER ALAN KAVRAMLAR

|  |     |
|--|-----|
| 2.1. KONUT ÇEVRESİNDEN DUYULAN MEMNUNİYET KAVRAMI .....                | 93  |
| 2.1.1. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet Tanımı .....               | 93  |
| 2.1.2. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyeti Etkileyen Faktörler ..... | 94  |
| 2.1.2.1. Kişisel Faktörler .....                                       | 95  |
| 2.1.2.2. Konut Çevresi Faktörleri.....                                 | 97  |
| 2.1.3. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyeti Oluşturan Unsurlar .....  | 98  |
| 2.1.3.1. Konut Yakın Çevresinden Duyulan Memnuniyet .....              | 98  |
| 2.1.3.2. Sosyal Ortamdan Duyulan Memnuniyet .....                      | 99  |
| 2.1.3.3. Konuttan Duyulan Memnuniyet .....                             | 99  |
| 2.1.4. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyetin Ölçümü .....             | 100 |
| 2.2. MEKAN DUYGUSU KAVRAMI .....                                       | 102 |
| 2.2.1. Mekan Duygusu Tanımı .....                                      | 102 |
| 2.2.2. Mekan Duygusunu Etkileyen Faktörler .....                       | 105 |
| 2.2.2.1. Fiziksel Çevre Faktörleri.....                                | 105 |

|  |     |
|--|-----|
| 2.2.2.2. Sosyokültürel Faktörler .....   | 105 |
| 2.2.2.3. Kişisel Faktörler .....   | 106 |
| 2.2.3. Mekan Duygusunu Oluşturan Unsurlar .....  | 107 |
| 2.2.3.1. Mekan Kimliği.....  | 107 |
| 2.2.3.2. Mekan Bağlılığı .....   | 108 |
| 2.2.3.3. Mekan Bağımlılığı.....  | 109 |
| 2.2.4. Mekan Duygusunun Ölçümü .....   | 110 |
| 2.3. YAŞAM MEMNUNİYETİ KAVRAMI .....   | 111 |
| 2.3.1. Yaşam Memnuniyeti Tanımı .....  | 111 |
| 2.3.2. Yaşam Memnuniyetini Etkileyen Faktörler .....   | 113 |
| 2.3.2.1. Demografik Faktörler.....   | 113 |
| 2.3.2.2. Sosyokültürel Faktörler .....   | 115 |
| 2.3.3. Yaşam Memnuniyetinin Ölçümü .....   | 117 |
| 2.4. DAHA FAZLA ÖDEME İSTEKLİLİĞİ KAVRAMI .....  | 119 |
| 2.4.1. Daha Fazla Ödeme İstekliliği Tanımı.....  | 119 |
| 2.4.2. Daha Fazla Ödeme İstekliliğine Etki Eden Faktörler .....                                  | 121 |
| 2.4.2.1. Kişisel Faktörler .....   | 121 |
| 2.4.2.2. Durumsal Faktörler .....  | 122 |
| 2.4.3. Daha Fazla Ödeme İstekliliğinin Ölçümü .....  | 123 |
| 2.4.3.1. Daha Fazla Ödeme İstekliliğinin Ölçümünde Kullanılan Yöntemlerin Sınıflandırılması..... | 125 |
| 2.4.3.1.1. Belirlenen Tercihler .....  | 126 |
| 2.4.3.1.1.1. Pazar Verilerinin Analizi.....  | 126 |
| 2.4.3.1.1.2. Deneyler .....  | 127 |
| 2.4.3.1.2. Belirtilen Tercihler .....  | 130 |
| 2.4.3.1.2.1. Doğrudan Araştırmalar.....  | 130 |
| 2.4.3.1.2.2. Dolaylı Araştırmalar .....  | 132 |

### 3. BÖLÜM

#### DAHA FAZLA KİRA ÖDEME İSTEKLİLİĞİ ÜZERİNE ETKİ EDEN UNSURLARIN ÖĞRENCİLEŞME BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

|   |     |
|---|-----|
| 3.1. ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ.....   | 136 |
| 3.2. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ .....   | 138 |
| 3.2.1. Veri Toplama Aracının Hazırlanması.....                                  | 138 |
| 3.2.1.1. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyetin Ölçümünde Kullanılan Ölçek..... | 139 |

|  |     |
|--|-----|
| 3.2.1.2. Mekan Duygusunun Ölçümünde Kullanılan Ölçek.....  | 140 |
| 3.2.1.3. Yaşam Memnuniyetinin Ölçümünde Kullanılan Ölçek.....  | 141 |
| 3.2.1.4. Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Ölçümünde Kullanılan Ölçek<br>.....  | 142 |
| 3.2.1.5. Demografik Sorular .....  | 143 |
| 3.2.2. Evren ve Örneklem.....  | 143 |
| 3.2.3. Veri Toplama Süreci.....  | 144 |
| 3.2.4. Araştırmanın Hipotezleri .....  | 146 |
| 3.2.4.1. Mekan Duygusu.....  | 146 |
| 3.2.4.2. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet.....   | 148 |
| 3.2.4.3. Yaşam Memnuniyeti.....  | 149 |
| 3.2.5. Araştırmanın Modeli.....  | 154 |
| 3.2.6. Katılımcıların Demografik Özellikleri, İkamet Etmekte Oldukları<br>Mahalleleri, Kiralık Konutlarının Özellikleri ve Daha Fazla Kira Ödeme<br>İstekliliği..... | 155 |
| 3.2.7. Verilerin Analizi ve Bulgular .....   | 159 |
| 3.2.7.1. Katılımcıların Demografik Verilerinin Analizi .....   | 160 |
| 3.2.7.2. Araştırmada Kullanılan Ölçeklerin Güvenilirlikleri ve Geçerlilikleri<br>.....   | 165 |
| 3.2.7.2.1. Araştırmada Kullanılan Ölçeklerin Güvenilirliği .....   | 165 |
| 3.2.7.2.2. Doğrulayıcı Faktör Analizi.....   | 167 |
| 3.2.8. Araştırma Hipotezlerinin Yapısal Eşitlik Modeli İle Test Edilmesi .....   | 175 |
| 3.2.8.1. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet ve Daha Fazla Kira Ödeme<br>İstekliliği Arasındaki İlişkide Yaşam Memnuniyetinin Aracılık Rolü .....                   | 176 |
| 3.2.9. Demografik Verilerin Karşılaştırma Analizleri ve Hipotez Test Sonuçları<br>.....  | 181 |
| 3.2.10. Tamamlayıcı İstatistikler .....  | 189 |
| 3.3. SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....   | 193 |
| 3.3.1. Araştırmanın Kısıtlılıkları ve Gelecekte Yapılacak Çalışmalar İçin<br>Araştırmacılara Öneriler .....  | 201 |
| 3.3.2. Uygulamacılara Öneriler.....  | 205 |
| 3.3.3. Sonuçlar .....  | 207 |
| KAYNAKÇA .....   | 209 |
| EKLER.....   | 257 |

## TABLolar LİSTESİ

|  |     |
|--|-----|
| <b>Tablo 1.</b> Öğrencileşmenin Sosyal, Ekonomik, Kültürel, Fiziksel Etkileri .....  | 71  |
| <b>Tablo 2.</b> Emlak Bürolarının Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları..  | 81  |
| <b>Tablo 3.</b> Spor Salonlarının Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları ...  | 84  |
| <b>Tablo 4.</b> Çamaşır Yıkama Salonlarının Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları .....  | 84  |
| <b>Tablo 5.</b> Kafelerin Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları.....   | 87  |
| <b>Tablo 6.</b> Barların Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları.....  | 87  |
| <b>Tablo 7.</b> Fast Food Restoranların Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları .....  | 88  |
| <b>Tablo 8.</b> Tepebaşı'nda Mahallelerin Öğrencileşme Ölçüm Sıralaması.....   | 89  |
| <b>Tablo 9.</b> Mekan Duygusunun Gelişimi .....  | 104 |
| <b>Tablo 10.</b> Ödeme İstekliliği Ölçümünde Yaygın Olarak Kullanılan Yöntemlere Göre Sorulabilecek Örnek Sorular .....                              | 134 |
| <b>Tablo 11.</b> Katılımcılara Ait Temel Demografik Bulguların Dağılımı .....  | 162 |
| <b>Tablo 12.</b> Üniversite Öğrencilerinin İkamet Etmekte Oldukları Mahallelerine ve Kiralık Konutlarına İlişkin Bulguların Dağılımı .....           | 164 |
| <b>Tablo 13.</b> Araştırmada Kullanılan Ölçeklerin Güvenilirlik Değerleri .....  | 166 |
| <b>Tablo 14.</b> Ölçüm Aracına İlişkin AVE ve CR Değerleri.....  | 167 |
| <b>Tablo 15.</b> Normallik Testi Basıklık ve Çarpıklık Değerleri .....   | 168 |
| <b>Tablo 16.</b> Yapısal Eşitlik Modellerinde Temel Alınan Uyum İyiliği İndeksleri.....  | 171 |
| <b>Tablo 17.</b> Doğrulayıcı Faktör Analizi Sonuçları.....   | 172 |
| <b>Tablo 18.</b> Yapısal Eşitlik Modeli İle Test Edilen Araştırma Hipotezlerine İlişkin Test Sonuçları ve Modele Ait Uyum İndeksleri Değerleri ..... | 180 |
| <b>Tablo 19.</b> Cinsiyete Göre Bağımsız Örneklemeler t Testi Sonuçları .....  | 182 |
| <b>Tablo 20.</b> İkamet Edilen Mahalleye Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları.....                     | 182 |
| <b>Tablo 21.</b> Hangi Üniversitede Öğrenci Olduğuna Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları .....        | 183 |
| <b>Tablo 22.</b> Genel Not Ortalamasına Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları.....                      | 183 |
| <b>Tablo 23.</b> İkamet Süresine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları.....                             | 184 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Tablo 24.</b> Konut Tipine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları.....  | 184 |
| <b>Tablo 25.</b> Konut Tipine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, Tukey Testi Sonuçları.....  | 185 |
| <b>Tablo 26.</b> Aylık Toplam Gelir Düzeyine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Sonuçları .....  | 186 |
| <b>Tablo 27.</b> Aylık Toplam Gelir Düzeyine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması Tukey Testi Sonuçları.....  | 187 |
| <b>Tablo 28.</b> Katılımcıların Temel Demografik Özelliklerine, İkamet Etmekte Oldukları Mahallerine ve Kiralık Konutlarının Özelliklerine İlişkin Hipotezlerin Test Sonuçları .....   | 188 |
| <b>Tablo 29.</b> Öğrencileşme Olduğu Tespit Edilen Mahallelerde Üniversite Öğrencilerinin Kiraladıkları Konutların Kiralarının Görünümü, Şubat 2020 – Mart 2020.....   | 189 |
| <b>Tablo 30.</b> Tepebaşı'nda Öğrencileşen Mahallelerde Kiralık Konutlarda İkamet Eden Üniversite Öğrencilerinin Mekan Duygusu, Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet, Yaşam Memnuniyeti ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Düzeyleri ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Yüzdeleri..... | 190 |

## ŞEKİLLER LİSTESİ

|   |     |
|---|-----|
| Şekil 1. Ödeme İstekliliğini Ölçmek İçin Kullanılan Yöntemleri Sınıflandırma Çerçevesi.....   | 125 |
| Şekil 2.Araştırma Modeli.....   | 155 |
| Şekil 3.Mekan Duygusu, Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Arasındaki İlişkiyi Yordama Modeli.....  | 176 |
| Şekil 4. Mekan Duygusu, Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet, Yaşam Memnuniyeti Değişkenlerinin Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Üzerindeki Yordama Etkisi.....  | 178 |
| Şekil 5. Mekan Duygusu, Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Arasındaki İlişkide Yaşam Memnuniyeti Değişkeninin Tam Aracılık Rolünün Araştırma Modeli Üzerinde Bütüncül Gösterimi..... | 179 |

## **EKLER LİSTESİ**

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| <b>Ek-1: Veri Toplama Aracı.....</b> | <b>257</b> |
|--------------------------------------|------------|



## **KISALTMALAR LİSTESİ**

**ABD** :Amerika Birleşik Devletleri

**ss.** :Sayfa sayısı (sayfalar arası)

**vd.** :ve diğerleri

## ÖNSÖZ

Çalışmamda destek veren saygıdeğer hocalarım; danışmanım Sayın Doç. Dr. Halil Semih KİMZAN'a, Sayın Prof. Dr. Gülfıdan BARIŞ'a ve Sayın Prof. Dr. Cihan SEÇİLMİŞ'e teşekkür ederim.

Veri toplama sürecinde yardımcı olan; Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ndeki ve Eskişehir Tepebaşı Belediyesi gençlik merkezlerindeki görevlilere, Tepebaşı'ndaki işletmelerin sahiplerine, çalışanlarına ve araştırmama katılan üniversite öğrencilerine teşekkür ederim.

## GİRİŞ

Kent merkezlerindeki konut arzı ve talebi kentsel değişimlere bağlı olarak sürekli değişmektedir. Üniversite ve üniversite öğrencilerinin sayılarının artması üniversite kentlerinde kiralık konutlara olan talebin artmasına neden olmaktadır. Ekonomi teorisi, düşük talebin ve yüksek arzın fiyatları düşürdüğünü ve yüksek talebin ve düşük arzın fiyatları artırdığını varsaymaktadır (Zalejska-Jonsson vd., 2020). Konut alım satımlarında ve kiralamalarında konutlara ilişkin yapılan fayda ve maliyet analizlerinin ve psikolojik faktörlerin bireylerin daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkilediği belirtilmektedir (Long vd., 2009; Reynaud vd., 2017; Mjörnell ve Hiller, 2019; Kryvobokov vd., 2019; Teotonio vd., 2020; Zalejska-Jonsson vd., 2020).

Bu araştırma Eskişehir Tepebaşı İlçesi'nin öğrencileşme yaşandığı tespit edilen mahallelerinde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin, mekan duygularının ve yaşam memnuniyetlerinin mahallelerindeki konutlara daha fazla kira ödeme istekliliklerine olan etkilerini incelemektedir.

Eskişehir Tepebaşı İlçesi'nin öğrencileşme yaşandığı tespit edilen mahalleleri araştırmanın bağlamı olarak seçilmiştir. Bunun iki nedeni bulunmaktadır. Öncelikle, son yıllarda Tepebaşı'nın bazı mahallelerinde gözlemlenen kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrenci nüfusundaki artış, üniversite öğrencilerinin ihtiyaç ve isteklerini karşılamaya yönelik mal ve hizmet üreten işletmelerin sayılarındaki artış, ortaya çıkan yeni yaşam tarzları ve meydana gelen sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel değişimler dikkat çekmektedir. Diğer taraftan toplumsal bir olay olan öğrencileşmenin, kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrenci nüfusuna ait veri bulunmaması nedeniyle nüfus verileri üzerinden tespit edilebilmesi mümkün olmamıştır. Ancak öğrencileşmenin ekonomik boyutu üzerinden literatüre uygun olarak tespit edilebilmesine elverişli olan veriler Tepebaşı Belediyesi'nden elde edilebilmiştir. Bu durum Tepebaşı'nda hangi mahallelerde öğrencileşme yaşandığının tespit edilebilmesini olanaklı kılmıştır.

Bugün dünyada gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde üniversite öğrencilerinin konaklama ihtiyaçlarının karşılanmasında kamunun sağladığı imkanlar çoğu kez yetersiz kalmaktadır. Ayrıca bazı öğrenciler çeşitli nedenlerle üniversite kampüslerinde ya da kent merkezlerinde yer alan özel ya da kamuya ait öğrenci yurtlarında konaklamak istememektedirler. Öğrenciler bu durumda konaklama ihtiyaçlarını kendi çabalarıyla gayrimenkul pazarı üzerinden konut kiralamak suretiyle karşılama yoluna gitmekte ve genellikle kentlerin kendileri için uygun buldukları ve çoğunlukla da üniversite kampüslerine yakın konumda bulunan bazı mahallelerinde yoğunlaşmaktadırlar (Thomson ve Eikemo, 2010; He, 2014; Smith ve Hubbard, 2014; Donaldson vd., 2014). Öğrencilerin üniversite kentlerinin bazı mahallelerinde yoğunlaşmaları bu mahallelerdeki mevcut sosyokültürel ve ekonomik yapıları, hakim yaşam tarzlarını ve toplumsal dengeleri derinden etkilemekte ve değiştirmektedir (D. Smith, 2002 ; D. Smith ve Hubbard, 2014; Fabula vd., 2015). Çoğu kez özgür ve yerel halktan kopuk bir yaşam süren üniversite öğrencilerinin ilgi odağı haline gelen bu mahalleler zamanla kentin diğer mahallelerinden belirgin bir şekilde farklılaşmakta ve öğrenci mahalleleri olarak anılmaya başlanmaktadır (D. Smith, 2005; Hubbard, 2008; Garmendia vd., 2012).

Öğrenimleri sırasında konaklama ihtiyaçlarını kiralık konutlar üzerinden karşılamayı tercih eden üniversite öğrencilerinin kentlerin bazı mahallelerinde yoğunlaşarak bu mahallelerin sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki karakterlerini değiştirmeleri literatürde öğrencileşme kavramı ile ifade edilmektedir (D. Smith, 2005). Öğrencileşme kavramı ise eşit olmayan güçler arasında gerçekleşen sınıfsal bir mücadeleyi (Redfern, 2003) ve eski sakinlerin mekana yeni gelenler tarafından yerlerinden edilmelerini açıklayan soylulaştırma teorisi çerçevesinde incelenmekte ve soylulaştırmanın önemli formlarından biri olarak kabul edilmektedir (D. Smith, 2005; Atkinson ve Bridge 2005; D. Smith ve Holt, 2007; Lees vd., 2008). Klasik soylulaştırma süreçlerinde görülen süreçlere benzer şekilde öğrencileşme süreçlerinde de ilk başlarda mekanın eski sakinleri ile mekana yeni gelenler arasında sosyokültürel çatışmalar yaşanmaktadır. Sürecin ilerleyen aşamalarında öğrenciler eski sakinleri çoğu kez yerlerinden etmekte, bölgedeki gayrimenkul pazarının yapısı öğrencilerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak değişmekte, gayrimenkul satış ve kira fiyatlarında artışlar gözlemlenmektedir (Allinson, 2006; Rugg ve Rhodes, 2003; He, 2014; Coulter vd., 2016). Bunlarla birlikte öğrencileşme yaşanan

bölgelerde ticari yaşam da değişim göstermekte, perakende, yeme-içme ve eğlence sektörlerinde öğrencilere yönelik yeni ve bir takım mal ve hizmetler sunulmaya başlanmaktadır (D. Smith, 2005; Chatterton, 2010; Collins, 2010; Tallon, 2010, Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015).

Bu nedenlerle yaşamlarının erken dönemlerinde üniversite kentlerinde değişimlerin yaşanmasına öncülük eden üniversite öğrencilerinin, geleceğin soylulaştırıcılarını (D.Smith, 2005: 87), öğrencileşmenin "soylulaştırma fabrikasını" (D Smith 2005: 74) ya da "soylulaştırma laboratuvarını" (Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015: 193) ve öğrencileşen mahallelerin de öğrenciler için bir "eğitim alanını" (D. Smith, 2005: 87) temsil ettiği ileri sürülmektedir. Ancak öğrencileşen bölgelerde öğrencilere kiralanan konutlarda hızlı kiracı değişimlerinin yaşandığı (Evans-Cowley, 2006; Charbonneau vd., 2006), üniversite öğrencilerine konut kiralamanın diğer kiracı gruplarına konut kiralamaktan farklı olduğu (Rugg vd., 2002; Russo vd., 2007) bununla birlikte öğrencilerin sıklıkla konut sahiplerinin insafı ile karşı karşıya bırakıldıkları (Munro ve Livingston, 2012; Sage vd., 2013) ve çoğu kez istismar edildikleri belirtilmektedir (Donaldson vd. 2014).

Öğrencilerin ikamet ettikleri konutlarından ve konut çevrelerinden memnun olmalarının sağlanması önemlidir çünkü konutlar ve konutların yakın çevreleri insanların günlük yaşamlarının merkezinde yer almaktadır ve yaşam memnuniyetleri ile yakından ilişkilidir (Coates vd., 2015; Zhang vd., 2018 a). İnsanların konutlarından ve konutlarının yakın çevrelerinden memnun olmamaları psikolojik ve fiziki iyi oluşlarını olumsuz etkilemekte, yaşam kalitelerini düşürmekte (Hur ve Morrow-Jones, 2008; Barton, 2017) yaşadıkları mekanlardan taşınma arayışı içine girmelerine (Diaz-Serrano ve Stoyanova, 2010; Nakazato vd., 2011) zaman, emek ve para kaybı yaşamalarına neden olmaktadır. Konut çevresinden duyulan memnuniyet, bireyin belli bir konutta ve çevresinde yaşıyor olmaktan duyduğu keyif ve hoşnutluğun (Bonaiuto, 2004) ve bu çevrede yaşam süren toplulukların bireyin ihtiyaçlarını ve isteklerini karşılama derecelerinin bir ifadesidir (Lu, 1999) ve mekan bir birey için, ihtiyaçlarına cevap verebildiği ölçüde değerlidir (Kyle vd., 2004; Junot vd., 2018). Bu nedenle birey için mekanın işlevsel değeri ne kadar yüksekse önemi de o derece yüksek olacaktır (Kyle vd., 2004; Brown vd., 2015). Bu noktada mekana karşı hissedilen aidiyet ve sevgi duygusunu ifade eden mekan duygusunun (Hodgetts

vd., 2010; Masterson vd., 2017) da gelişip gelişmediğinin anlaşılması önem kazanmaktadır. Çünkü mekan duygusu toplum üyelerini duygusal ve samimi bağlarla birbirine bağlamakta, bireylerin sosyal ve ekonomik çevreleri ile olan ilişkilerini olumlu yönde etkilemekte (Casakin ve Billig, 2009; Scannel ve Gifford, 2010; Kudryavtsev vd., 2012; Raymond vd., 2017; Nielsen-Pincus vd., 2017; Junot vd., 2018) ve yaşam memnuniyetlerini arttırmaktadır (Casakin ve Billig, 2009; Tonts Atherley, 2010; Williams ve Kitchen, 2012; Raymond vd., 2017). Yaşam memnuniyeti sağlık, ekonomik durum, özgür olma, hayattan keyif alma, başarılı olma gibi çeşitli yaşam kalitesi göstergeleri ile yakından ilişkilidir (Diener ve Suh, 1997). Örneğin yüksek yaşam memnuniyetine sahip olan üniversite öğrencilerinin akademik performanslarının daha yüksek olduğu, akademik faaliyetlere daha fazla katılım gösterdikleri, ders yüklerini daha rahat taşıyabildikleri, zihinsel bakımdan daha sağlıklı oldukları ve genel not ortalamalarının daha yüksek olduğu belirtilmektedir (Arthaud-Day vd., 2005; Antaramian, 2017). Genel olarak, bireylerin sevdikleri, güven duydukları mekanlarda yaşam sürmeleri korkularını, endişelerini azaltmakta, enerji seviyelerini yükseltmekte, sağlıklarını olumlu yönde etkilemekte (Warin vd., 2000; Theodori, 2001, Tapsuwan vd., 2011; Carmona, 2018; Junot vd., 2018) bilişsel ve duygusal yenilenmelerini kolaylaştırarak yaşam memnuniyetlerini arttırmaktadır (Tonts ve Atherley, 2010; Hodgetts vd.,2010; Brehm vd., 2012; Scannell ve Gifford, 2016).

Diğer taraftan yaşam memnuniyetlerinin arttıran ürün ve hizmetler için insanların genel olarak daha fazla ödeme istekliliği gösterdikleri belirtilmektedir (Le Gall-Ely, 2009; Jaiswal ve Niraj, 2011). Daha fazla ödeme istekliliği kavramı hem müşteri memnuniyetinin (Homburg vd.,2005) hem de mal ve hizmetlerin ideal satış fiyatlarının ne olabileceğinin bir göstergesidir (Acquisti ve Spiekermann, 2011; Lu ve Hsee, 2019; Schmidt ve Bijmolt, 2019). Tüketicilerin kullanım deneyimlerinden ortaya çıkan memnuniyetlerine bağlı olarak mal ve hizmetlerin mevcut fiyatları üzerine ödemek isteyebilecekleri ek bir bedeli ifade etmektedir (Parent vd., 2011). Daha fazla ödeme istekliliği son yıllarda yaşam memnuniyeti yaklaşımı ile ölçülmeye çalışılmaktadır. Bu yaklaşım, değerın fayda ile ölçülebileceği varsayımına dayanmaktadır. Buna göre ürün kullanımının yaşam memnuniyeti üzerinde yarattığı olumlu değişim daha fazla ödeme istekliliğine eşit olmaktadır (London Economics, 2011). Ödeme istekliliği ayrıca, ürüne ilişkin algılanan kalite, algılanan değer ve

benzersizlik ile de ilişkili bulunmakta ve marka satın alma davranışının öngördürücülerinden biri olarak değerlendirilmektedir (Netemeyer vd., 2004; Rodrigues ve Martins, 2016). Bu bağlamdaki daha fazla ödeme istekliliği tüketicilerin satın aldıkları markaların diğer markalara karşı kendilerine bir dizi üstün faydalar sağladıklarını düşünmelerinden kaynaklanmaktadır (Rodrigues ve Martins, 2016). Tüketiciler bir üründen yüksek bir fayda elde edebileceklerini algıladıklarında daha fazla ödeme istekliliği içine girme olasılıkları yükselmektedir (Netemeyer vd., 2004; Lopes ve Galletta, 2006; Zemguilene, 2013). Ödeme istekliliği buna göre bir markaya diğer markalara göre daha fazla ödeme yapmaya istekli olunan ek bir bedel olarak tanımlanmakta, marka sadakatinin ve marka değerinin en güçlü göstergelerinden biri olmaktadır (Aaker, 1996; Anselmsson vd., 2014).

Tüm bu çerçevede bu çalışma öğrencileşen mahallelerde ikamet eden üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin, mekan duygularının ve yaşam memnuniyetlerinin mahallelerdeki konutlara daha fazla kira ödeme istekliliklerine etkilerini araştırmakta, söz konusu kavramlar arasındaki ilişkileri öğrencileşme bağlamında birlikte incelemektedir. Daha önce, konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliğinin birbirleriyle bağlantılı olarak ve öğrencileşme gibi bir soylulaştırma formu bağlamında ele alınmadığı göz önüne alındığında araştırma konusunun araştırılmaya değer bir öneme sahip olduğu söylenebilir.

Diğer taraftan Eskişehir Tepebaşı'nda öğrencileşmenin hangi mahallelerde yaşanmakta olduğu literatür incelenerek ortaya konulan yeni bir yöntemle; ağırlıklı olarak üniversite öğrencilerinin ihtiyaç ve isteklerine yönelik mal ve hizmet üreten işletmelerin coğrafi dağılımlarının analiz edilmesi suretiyle gerçekleştirilmiştir. Böylelikle öğrencileşme tespiti öğrencileşmenin kültürel ve ekonomik boyutları üzerinden gerçekleştirilmiş olmaktadır. Çalışma bu bakımdan da bir yenilik ortaya koymaktadır. Bu çalışma literatürdeki bilgi açığının azaltılmasına, öğrencilerin daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkileyen unsurların neler olduğunun anlaşılmasına, öğrencileşme konusunda farkındalığın oluşmasına ve hem kent sakinlerinin hem de üniversite öğrencilerinin memnuniyetlerini yükseltmeyi hedefleyen kentsel tasarım politikalarının geliştirilmesine katkı sunmaktadır.

Çalışmanın amaçları;

- Eskişehir Tepebaşı'nda öğrencileşmenin hangi mahallelerde yaşanmakta olduğunu incelemek ve tespit etmek,
- öğrencileştiği tespit edilen mahallelerde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencilerinin, konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin, mekan duygularının ve yaşam memnuniyetlerinin mahallelerindeki konutlara daha fazla kira ödeme istekliliklerine etkilerini incelemek,
- üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerini, mekan duygularını, yaşam memnuniyetlerini ve daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkileyen faktörleri tespit etmek ve
- konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkileri incelemektir.

Çalışmanın birinci bölümünde öğrencileşme kavramına, öğrencileşmenin soylulaştırma ile ilişkisine, soylulaştırma kavramına, soylulaştırma aşama modellerine ve dalgalarına, soylulaştırma teorisine, soylulaştırmanın ölçülmesine, soylulaştırmanın etkilerine, soylulaştırıcılara, soylulaştırma formlarına, öğrencileşme olayına ve tanımına, öğrencileşmenin boyutlarına, öğrencileşmeye etki eden faktörlere, üniversite öğrencilerinin karakteristik özelliklerine, üniversite öğrencilerinin kiralık konut pazarına giriş dönemlerine ve pazardaki konumlarına, öğrencileşmenin gelişim sürecine, öğrencileşmenin coğrafyasına, öğrencileşmenin etkilerine ve öğrencileşmenin tespiti çalışmasına yer verilmiştir.

İkinci bölümde araştırma konusu içinde yer alan konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla ödeme istekliliği kavramlarına ve bu kavramları etkileyen faktörlere, oluşturan unsurlara ve kavramların ölçümlerine ilişkin bilgilere yer verilmektedir. Üçüncü bölüm öğrencileşme bağlamında konut çevresinden duyulan memnuniyetin, mekan duygusunun ve yaşam memnuniyetinin üniversite öğrencilerinin mahallelerindeki konutlara daha fazla kira ödeme istekliliklerine etkilerinin incelendiği araştırmayı içermektedir. Bu bölümde araştırmanın amacı ve önemi, yöntemi, araştırmada



kullanılan ölçekler, araştırmanın evreni ve örnekleme, araştırma hipotezleri, araştırma modeli, yapılan analizler, elde edilen bulgular ve sonuçlar açıklanmış, araştırmanın kısıtlılıkları belirtilmiş, gelecekte yapılacak çalışmalar için araştırmacılara ve ayrıca uygulamacılara önerilerde bulunulmuştur.

Araştırmada nicel bir yöntem kullanılmıştır. Araştırmada kullanılan veriler, mevcut güvenilir ve doğrulanmış ölçeklerden faydalanılarak oluşturulan anket formu aracılığı ile elde edilmiştir. Konut çevresinden duyulan memnuniyet Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet Ölçeği (Adriaanse, 2007) ile mekan duygusu Mekan Duygusu Ölçeği (Jorgensen ve Stedman, 2001) ile yaşam memnuniyeti Yaşam Memnuniyeti Ölçeği (Diener vd., 1985) ile daha fazla kira ödeme istekliliği Daha Fazla Ödeme İstekliliği Ölçeği (Netemeyer vd., 2004) ile ölçülmüştür. Araştırmaya Eskişehir’de yer alan Anadolu Üniversitesi, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi’nde önlisans, lisans, yüksek lisans, doktora eğitimi alan ve konaklama ihtiyaçlarını Tepebaşı’nın öğrencileşme yaşandığı tespit edilen mahallelerdeki kiralık konutlar aracılığı ile karşılamakta olan toplam 338 öğrenci katılmıştır. Araştırma modelinde yer alan değişkenler arasındaki ilişkiler öğrencilerden elde edilen veriler kullanılarak incelenmiştir. Değişkenler üzerinde güvenilirlik ve doğrulayıcı faktör analizi yapılmış, araştırma hipotezleri yapısal eşitlik modeli ile test edilmiştir. Son olarak araştırma sonucunda elde edilen bulgular açıklanmış, ortaya çıkan sonuçlar değerlendirilmiş, bu alanda ileride yapılabilecek araştırmalar için araştırmacılara ve uygulamacılara önerilerde bulunulmuştur.

# 1. BÖLÜM

## ÖĞRENCİLEŞME VE ÖĞRENCİLEŞMENİN TESPİTİ

### 1.1. ÖĞRENCİLEŞME KAVRAMI

Öğrencileşme, literatürde soylulaştırma teorisi içinde ele alınan çok boyutlu toplumsal bir olaydır (D. Smith, 2005). Üniversite öğrencileri öğrenim görmek üzere geldikleri kentlerde konaklama ihtiyaçlarını genel olarak iki seçenek üzerinden karşılamaktadırlar. Birinci seçenekte öğrencilere üniversite kampüsü içinde ya da dışında yer alan öğrenci yurtları aracılığı ile sağlanan konaklama imkanları söz konusu olmaktadır (Smith ve Hubbard, 2014). İkinci seçenekte öğrenciler konaklama ihtiyaçlarını gayrimenkul pazarı üzerinden konut kiralama yoluyla kendileri karşılamaktadır (Corte's, 2004; Smith ve Hubbard, 2014; Donaldson vd., 2014). Her iki seçenek de beraber bulunmak durumundadır çünkü bütün öğrencilere öğrenci yurtları aracılığı ile konaklama imkanı sunmak çoğu zaman mümkün olmamaktadır ve ayrıca bazı öğrenciler kampüste konaklamak istemeyebilirler (Bromley, 2006; Thomsen ve Eikemo, 2010). Birinci seçenekte öğrenci yurtlarında konaklayan öğrencilerin yerel halkla etkileşimde bulunamamaları ve bütünleşememeleri, ikinci seçenekte ise öğrencilerin kentlerin bazı mahallelerinde yoğunlaşarak buralarda ikamet etmekte olan eski sakinleri yerlerinden etmeleri ve bu mahallelerin sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki karakterlerini değiştirmeleri söz konusu olmaktadır (Hubbard, 2009).

D. Smith, 2002 yılında, İngiltere'de yaptığı gözlemleri sonrasında üniversite eğitimleri sırasında kiralık konutlarda ikamet etmeyi tercih eden üniversite öğrencilerinin neden oldukları bu değişim sürecini ilk kez öğrencileşme kavramı ile ifade eden araştırmacı olmuştur (Lees vd.,2007: 130).

#### 1.1.1. Öğrencileşme ve Soylulaştırma İlişkisi

Üniversiteler bugün tüm dünyada içlerinde yer aldıkları kentlerin sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel ve demografik yapılarını etkileyen, bilgi üreten ve artan nitelikli işgücü talebinin karşılanmasında etkili olan önemli kurumlar olarak kabul edilmektedir (Garmendia vd., 2012; Sage vd., 2012 a). Üniversitelerin,

içlerinde yer aldıkları kentlere ve bu kentlerde ikamet eden topluluklara olan etkileri üniversite kentlerinin diğer kentlerden farklı olarak kendilerine özgü karakterlerinin oluşmasına yol açmakta (Gumprecht, 2003), kentlerle kurdukları ilişkilerin seviyesi oluşan özgün kent karakterlerinin niteliğini belirlemektedir (Hubbard, 2009; Kenna, 2011). Örneğin Avrupa'daki birçok üniversite, ülkelerinin köklü geleneklerinin değerli birer temsilcileri olarak görülmeye başlanmakta, ABD'de bazı kentler üniversite kampüslerinin yakın çevrelerinde kurulmuş olmaları dolayısıyla bizatihi bu üniversitelerin kendi isimleri ile birlikte anılmakta ve üniversite kentleri olarak nitelendirilmektedirler. O kadar ki bazı kentler mevcudiyetlerini neredeyse tamamen kendilerine ev sahipliği yaptıkları üniversiteler aracılığı ile sürdürebilmektedirler. Böyle durumlarda üniversiteler toplum için en önemli sosyal ve ekonomik güç odağı haline gelmekte, iş çevreleri de bu güç odağının etrafında organize olmaktadır (Gumprecht, 2003).

Avrupa (D. Smith, 2005; Garmendia vd., 2012; Murzyn-Kupisz ve Szymkowska 2015), ABD (Pickren, 2012), Avustralya (Fincher ve Shaw, 2009), Yeni Zelanda (Collins, 2010) gibi gelişmiş ülkelerde ve Çin (He, 2015), Tayland (Muslim vd., 2012) ve Güney Afrika (Ackermann ve Visier, 2016) gibi gelişmekte olan ülkelerde üniversite ve öğrenci sayılarında meydana gelen artışlar ancak buna karşın öğrencilerin konaklama ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalan kamu politikaları üniversite kentlerinde çeşitli sorunların yaşanmasına, üniversiteler ile kentler arasındaki ilişkilerin çok boyutlu ve karmaşık hale gelmesine neden olmaktadır (D. Smith ve Denholm, 2006; Hubbard, 2009). Kamu politikalarının yetersiz kalması nedeniyle öğrenciler konaklama ihtiyaçlarını kentlerin bazı mahallelerinde konut kiralamak suretiyle karşılama yoluna giderek bu mahallelerde yoğunlaşmakta ve buralardaki sosyoekonomik, kültürel yapıları, toplumsal dengeleri ve yaşam tarzlarını değiştirmektedirler (D. Smith, 2005; D. Smith ve Hubbard, 2014; Fabula vd., 2015).

Öğrencilerin konaklama ihtiyaçlarını karşılama biçimleri ile kentsel değişimler arasındaki ilişkiler son yıllarda bilimsel olarak araştırılmaya başlanmıştır (D. Smith, 2005; Hubbard, 2008). Bununla birlikte üniversite öğrencileri de öğrenciliğin ve öğrencilik yaşamının ticarileştirilmesi tartışmaları (Chatterton ve Holland, 2003; D. Smith, 2009; Chatterton, 2010; Pickren, 2012; Smith ve Hubbard,

2014 ) ile birlikte kentlerin farklı mekanlarında önemli değişimlere yol açabilen aktörler olarak değerlendirilmeye başlanmışlardır (Holton ve Riley, 2013; Fabula vd., 2017).

Öğrencileşme ilgili yapılan ilk araştırmaların daha çok öğrencilerin bazı kentsel mekanlarda yoğunlaşmalarına yol açan nedenlere ve buralarda ne tür değişimleri ortaya çıkardıklarına odaklandığı görülmektedir (D. Smith, 2002, 2008; Russo vd., 2003; D. Smith ve Holt, 2007). Literatürde ilk kez İngiliz üniversite kentlerinde gözlemlenen değişimler üzerinden açıklanmaya başlanan öğrencileşme (D. Smith, 2002) kentlerde üniversite öğrenci nüfusunun artması sonrasında öğrencilerin kentlerin bazı mekanlarında yoğunlaşmalarını ve bu mekanlarda sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel değişmelere neden olmalarını ifade eden bir kavram olarak ortaya konmaktadır (D. Smith, 2005; Smith ve Holt, 2007; Smith vd., 2014). Öğrencileşme günümüzde dünyanın hemen hemen tüm üniversite kentlerinde gözlemlenen ve kentleri çarpıcı bir biçimde etkilediği için analiz edilmesi gereken çok boyutlu toplumsal bir olay olarak değerlendirilmektedir (Hubbard, 2008; Munro vd., 2009; Ackermann ve Visser, 2016). Bununla birlikte öğrencileşme kavramı son yıllarda sadece kentlerdeki bazı mekanların öğrenci bölgeleri haline gelme süreçlerini anlatmak için değil (Munro vd., 2009) aynı zamanda bu mekanlardaki toplumsal yapıların ve ilişkilerin bozulmasını ve hatta bu mekanların çöküşlerini anlatmak için de kullanılır hale gelmiştir (Smith ve Holt, 2007; Hubbard, 2008; Smith ve Hubbard, 2014).

Literatürde tüm boyutları ile soylulaştırma teorisi içinde analiz edilmekte olan öğrencileşme soylulaştırmanın önemli formlarından biri olarak kabul edilmektedir (D. Smith, 2005; Atkinson ve Bridge 2005; Smith ve Holt, 2007; Hubbard, 2008, Lees vd., 2008). Bu nedenle öğrencileşmenin tam olarak anlaşılabilmesi için öncelikle soylulaştırma kavramının ve soylulaştırma teorisinin anlaşılması gerekmektedir (D. Smith, 2005; Smith ve Holt, 2007; Lees vd., 2008). Soylulaştırma ilgili tartışmalar soylulaştırmanın kökeni, karakteristik özellikleri, boyutları, kavramsal anlamı, tanımı, aşamaları, nedenleri, aktörleri, aktörlerin sürece dahil olma motivasyonları, nasıl, ne zaman, nerede meydana geldiği ve etkileri konuları üzerinden gerçekleşmektedir (Atkinson ve Bridge, 2005; Shaw, 2008; Brown-Saracino, 2010).

### 1.1.2. Soylulaştırma Kavramı

Kentlerle ilgili olarak yapılan bilimsel araştırmalar içinde özellikle hükümetlerin, piyasanın ve bireylerin tercihleri sonucunda meydana gelen değişimler,  k şler ve yeniden canlandırmalar ile ilgili çalışmalar önemli bir yer tutmaktadır. Kentsel mekanların değişimini anlatan ve önemli araştırmalara konu olan çalışma alanlarından biri de tanımı, nedenleri ve etkileri elli yılı aşkın bir süredir tartışılmakta olan soylulaştırmadır (Brown-Saracino, 2010).

Soylulaştırma kavramı ilk kez 1964 yılında sosyolog Ruth Glass tarafından, Londra kent merkezi üzerinde yaptığı gözlemleri sonrasında kullanılmıştır (Brown-Saracino, 2010). Glass, soylulaştırmayı, kent civarlarında ikamet etmekte oldukları mekanlardan çeşitli nedenlerle kent merkezlerine gelen, buralardaki alt gelir gruplarından ve işçi sınıfından kesimlerin ikamet ettikleri bakımsız konutları satın alan, bu konutları kendi konaklamalarına uygun hale getirmek için onarıp iyileştiren ve sonrasında bu konutlarda ikamet etmeye başlayan soylulaştırmacıların, eski sakinleri yerlerinden ederek yerleştikleri kentsel mekanların fiziki, sosyal, kültürel ve ekonomik karakterlerini değiştirmelerini anlatmak için kullanılmıştır (Hamnett, 2003; Lees vd., 2008). Glass soylulaştırmayı, kent merkezlerindeki eski konut stoğunun onarılarak iyileştirilmesi, bu konutların çoğunlukla sahipleri tarafından kullanılmaya başlanması neticesinde konut kira ve satış fiyatlarında görülen artış sonrasında orta sınıfa ait soylulaştırmacıların işçi sınıfına ait eski sakinleri yerlerinden etme süreçlerini içeren karmaşık bir olay olarak tanımlamaktadır (Shaw, 2008; Lees vd., 2008).

Soylulaştırmanın yol açtığı toplumsal değişime yönelik analizini şu sözlerle anlatmaktadır;

*“Londra’da işçi sınıfının ikamet etmekte olduğu mahalleler orta sınıf tarafından birer birer istila edildi. Mütevazı tek katlı konutlar, eski, dökük kulübeler, lüks pahalı konutlar haline getirildi. Bu konutların değerleri ve sağladıkları sosyal stat t leri çoğunlukla büyüklükleri ile ters orantılı bir hale geldi ve eski durumlarına kıyasla aşırı bir biçimde arttı. Bu ‘soylulaştırma’ süreci kentsel bir mekanda bir kez görülmeye başlandığında, buralarda ikamet etmekte olan işçi sınıfından eski sakinlerin çoğunluğu ya da tamamı yerlerinden edilene kadar süreç çok hızlı bir şekilde ilerler ve mekanın sosyal karakteri tümüyle değişir” (Glass, 1964: 22-23).*

Glass bu anlatımıyla soylulaşan kentsel mekanların üç karakteristik özelliğini de ortaya koymuş olmaktadır. Buna göre soylulaştırma sürecini yaşayan kentsel mekanlarda ilk başlarda ilgisizlik ve eksik yatırımlar nedeniyle bir kötüleşme dönemi yaşanmış olmakta, bakımsız konutların orta sınıfa ait varlıklı soylulaştırıcılar tarafından satın alınarak iyileştirilmeleri sonrasında konut fiyatlarında artışlar görülmekte, bunun devamında işçi sınıfına ait kesimler yeni gelenler tarafından yerlerinden edilmekte ve en sonunda da mekanın sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel boyutlarda karakteri değişmektedir (Ley, 1986 , N. Smith, 1987 a ; Atkinson ve Bridge, 2005; Shaw, 2008; Atkinson, 2011). Glass açıklamasında daha çok konut pazarına ve mevcut konutların iyileştirilmesine odaklanmış (Atkinson ve Bridge, 2005; Shaw, 2008) kent merkezlerinde yaşam sürmenin değerinin anlaşılmaya başlanmasının soylulaştırmaya yol açtığını diğer bir deyişle orta sınıfın kent merkezlerine bakışındaki değişikliklerin soylulaştırma sürecini başlattığını ileri sürmüş bu nedenle orta sınıfın bakış açılarını değiştiren değişimleri soylulaştırmaya yol açan temel faktörler olarak kabul etmiştir (Brown-Saracino, 2010).

Soylulaştırma (gentrification) kavramı köklerini, zenginliğini topraktan elde eden arazi sahibi aristokrat ya da asil, zengin, elit sınıfından soylu kişi anlamına gelen gentry kelimesinden almaktadır (Coss, 2003). Soylulaştırma bu anlamda esasen toprak sahibi soyluların kent civarlarındaki mekanlardan kent merkezlerine geri dönüşlerini ifade eden bir kavramdır (Atkinson ve Bridge, 2005) ve kimi zaman burjuvazinin bir yerde ikamet etmek ile ilgili tercihlerine ilişkin davranışları ile ilişkilendirilebilmektedir (Lees vd., 2008; Stockdale, 2010). Ancak soylulaştırmayı gerçekleştiren soylulaştırıcıların esasen konut sınıfını oluşturdukları ileri sürülmektedir (Atkinson ve Bridge, 2005). Redfern'e (2003) göre soylulaştırma süreci nihayetinde kentsel bir mekanı anlamlandırma mücadelesidir fakat bu mücadele eşit olmayan güçler arasında gerçekleşmektedir. Soylulaştırma çalışmalarının temel konusu da işte bu yüzden özünde sınıfsal bir mücadeledir (Redfern, 2003). Soylulaştırmadaki bu sınıfsal mücadele yerlerinden edilme tehlikesi altında olan eski sakinler ile mekanların daha fazla gelir yaratma potansiyellerini kendi çıkarlarına yönelik olarak kullanan ve istismar eden finansçılar, siyasetten ve iş dünyasından elitler, emlakçılar ve yatırımcılar gibi sermayenin temsilcileri arasında gerçekleşmektedir (Slater, 2017).

Glass'tan sonra çeşitli disiplinlerden bilim insanları farklı zaman ve mekanlarda soylulaştırmanın farklı durumlarını incelemişler ve farklı soylulaştırma tanımları ortaya koymuşlardır (Lees vd., 2008; Brown-Saracino 2010). Hackworth (2002) soylulaştırma olayını zenginleşen kesimlerin kullanımına uygun kentsel mekanların üretimi olarak tanımlamaktadır. Lees vd.'ne (2008) göre ise soylulaştırma, kent merkezlerinde işçi sınıfına ait olan ya da atıl durumda kalmış olan alanların orta sınıfın ikametine ya da ticari kullanımına uygun hale getirilmesi sürecidir. Hyra (2016) ise soylulaştırmayı yüksek gelirli insanların düşük gelirli insanların buldukları bölgelere akın etmeleri olarak tanımlamaktadır. Ancak birçok bilim insanı soylulaştırmayı açıklamaya başlarken ortaya koydukları tanımlarında soylulaştırmayı oluşturan nedensel faktörlere vurgu yaparlarken hangi faktörlerin sürecin temelini oluşturduğu konusunda fikir ayrılığı içine düşmektedirler (Brown-Saracino, 2010).

Neil Smith ve David Ley 1970'lerin sonlarında ve 1980'lerde farklı bakış açıları üzerinden soylulaştırmayı açıklama çabası içine giren ve iki ana yaklaşımın gelişmesine yol açan araştırmacılar olmuşlardır (Lees vd., 2008). Soylulaştırmanın ekonomik güç elde etme boyutuna vurgu yapan Neil Smith'in (1979, 1982) yaklaşımı soylulaştırmanın kimlik geliştirme ve kültürel güç elde etme boyutuna vurgu yapan David Ley'in (1980, 1986, 1987 a) yaklaşımından tamamen farklıdır. N. Smith soylulaştırmaya yol açan nedensel faktörlerin temelinde ekonomik değerlerin ve sermayenin olduğunu ileri sürmekte, Ley ise nedensel faktörlerin temelinde sosyokültürel değerlerin ve insanların yaşam tarzlarında meydana gelen değişikliklerin olduğunu savunmaktadır (Shaw, 2008).

N. Smith'e (1996) göre soylulaştırma kent merkezlerinde işçi sınıfının ikamet etmekte olduğu ekonomik bakımdan zayıf bölgelere özel sermayenin ilgi göstererek yatırım yapmaya ve orta sınıfın da buralardan konut almaya ya da kiralamaya başlaması sonucunda yaşanan bir yenilenme sürecidir. N. Smith ayrıca soylulaştırmanın sadece yerleşimle ilgili bir olay olmadığını savunmakta ve soylulaştırmayı orta ve üst sınıfın kent merkezlerini tekrardan inşa etmeleri yoluyla buralardaki ekonomik yapıyı ve ticari yaşamı değiştirdikleri ekonomik bir süreç olarak görmektedir (N. Smith, 1982, 1996).

Ancak Ley'e göre soylulaştırma sürecindeki temel faktör kent merkezlerinde ikamet etmeyi tercih eden orta sınıfın kültürel çıkarlar elde etme politikasıdır. Buna göre toplumda farklılığın ve seçkinliğin aranması kendisini soylulaştırma ile ifade etmektedir. Kent merkezlerindeki yaşam herkes tarafından arzu edilen bir yaşam tarzı olarak sunulmakta, yeni bir kimlik oluşturma ve seçkinlik elde etme aracı olarak kullanılmaktadır. Ley bu nedenle modern kentlerdeki hakim tüketim kalıpları üzerinde durmakta kent merkezlerinin dinamik tüketim alanları olduğunu belirtmekte soylulaştırmanın tüketici egemenliğinin bir göstergesi olarak ortaya çıktığını ileri sürmektedir (Ley, 1980, 1986).

Soylulaştırmanın gelişimi yıllar içinde önemli değişimler göstermiş ve günümüzde sadece Avrupa'da, Kuzey Amerika'da ve Avustralya'da değil gelişmiş kapitalist dünyanın hemen hemen her coğrafyasında görülmeye başlanan, gelir, eğitim, hanehalkı yapısı, ırk farklılıkları nedeniyle oluşan mekansal kutuplaşmalarla güçlenen ve aynı zamanda bu farklılıkları mekansal kutuplaşmanın birer aracı haline getiren, topluca üretilen ve devletler tarafından yönlendirilen bir olay haline gelmiştir (Lees vd., 2008; Holm, 2011; Ertelt vd., 2017). Bu olayın farklı bağlam ve zamanlardaki gelişim süreci soylulaştırma modelleri ve soylulaştırma dalgaları anlatımları üzerinden belli bir sistematik içinde açıklanmaya çalışılmıştır.

### **1.1.3. Soylulaştırma Aşama Modelleri ve Soylulaştırma Dalgaları**

Soylulaştırma bir sonuç olarak değil de yeni gelenlerin kentsel mekanlara yeni değerler atfederek buralarda yaşamakta olan eski sakinleri yerlerinden ettikleri bir süreç olarak değerlendirildiğinde bu sürecin birbirinden ayırt edilebilir farklı aşamalarının olabileceğini kabul etmek mümkün hale gelmektedir (Lees vd., 2008; Shaw, 2008; Ertelt vd., 2017).

1970'lerin sonlarında Clay (1979) ve Gale (1979) gibi bazı araştırmacılar soylulaştırmanın aşamalar halinde gerçekleştiğini ileri süren modeller ortaya koymuşlar ve bu modellerle sürecin dinamiklerini açıklayabilmeyi ve gelişimini önceden tahmin edebilmeyi hedeflemişlerdir. Glass'ın klasik soylulaştırma tanımı üzerine temellendirilmiş olan bu modeller soylulaştırmayı zaman içinde birbirini



izleyen ve belli bir düzen içinde gelişen olaylar zinciri olarak açıklamaya çalışmaktadır (Lees, 2003; Lees vd., 2008; Shaw, 2008).

Soylulaştırma ilgili ilk kapsamlı çalışmaları yapan araştırmacılardan biri olan Clay 1970'lerin sonlarında ABD'nin büyük kentlerinde özel sektörün kent merkezlerinde yeniden büyük yatırımlar yapmaya başladıklarını ve bu kentlerde soylulaşan kentsel mekanların birçok konuda birbirleri ile benzer süreçler yaşadıklarını belirlemiştir. Araştırmasında soylulaştırılan bu eski mahallelerin en az yetmişbeş yıldan beri var olduğunu, buralarda yer alan ve eski dönemi yansıtan müstakil konutların işçi sınıfı tarafından işgal edilmiş ve bazı konutların da terk edilmiş olduğunu gözlemiştir. Clay bu gözlemleri yoluyla elde ettiği bilgiler ve Glass'ın klasik soylulaştırma tanımı üzerinden açıkladığı ve şu şekilde özetlenebilecek dört aşamalı bir soylulaştırma modeli ortaya koymuştur (Lees vd., 2008: 31-33) ;

Aşama 1: Bu ilk aşamada bazı küçük gruplar kent içinde çeşitli nedenlerle ilgi duymaya başladıkları kentsel mekanlardaki konutları ikamet etmek amacıyla satın alarak onarmaya ve iyileştirmeye başlarlar. Bu konutların yeni sahipleri geldikleri kentsel mekanların soylulaştırma bağlamında öncüleridir ve konutlarını genellikle kendi öz sermayeleri ve emekleri ile onarmakta ve yenilemektedirler. Bu yenileme ve onarma çalışmaları bölgenin sınırlı alanları, birkaç konut bloğu içinde gerçekleşmektedir. Gayrimenkullerini yenilemeleri yerel halkın, eski sakinlerin dikkatini çekmez ancak yine de bazı söylentiler çıkar. Bu kentsel mekanlara taşınan ilk gruplar çoğunlukla yenileme çalışmalarını yapabilme becerilerine ve zamanına sahip olan sanatçılardan, aykırı yaşam kültürünü ve bohem yaşam tarzını benimsemiş olan, genellikle yaratıcı işler ortaya çıkaran profesyonellerden ve mahremiyet arayan eşcinsellerden oluşmaktadır.

Aşama 2: Birinci aşamada sözü edilen gruplar mekana ilgi duymaya ve gelmeye devam ederler ancak bu kez sınırlı sayıda da olsa bölgeyi pazarlamaya çabalayan bazı emlakçılar ve gayrimenkul spekülörleri de onlara eşlik etmektedir. Küçük ölçekli spekülörler bölgenin görünür yerlerinde birkaç konutu tekrardan satılmak ya da kiraya verilmek üzere satın alır, onarır ve yenilerler. Bu aşamada bölgeye gelenler, sahipleri tarafından kullanılmayan, kamunun sahip olduğu ya da

vergi borcundan dolayı haczedilmiş ve satın alınmaları kolay hale gelmiş olan gayrimenkulleri arayan kişilerdir. Boş konutlar azaldıkça eski sakinler yerlerinden olmaya başlarlar. Eğer mahallenin adı değiştirilecekse, genellikle bu aşamada değiştirilir, yeni sınırları belirlenir. Bölge medyanın ilgisini çekmeye başlar, yenileme ve onarım çalışmaları diğer bloklara yayılır.

Aşama 3. Bu aşamada medya ve gayrimenkul yatırımcıları söz konusu kentsel mekanlara ilgi göstermeye başlar ve bu mekanların tanınmasına ve gelişimine katkı sunarlar. Öncüler hala mekanı şekillendiren önemli bir grup olmayı sürdürmektedirler ancak bu aşamada inşaat firmaları ve diğer büyük yatırımcılar da artık bölgeye gelmeye başlamışlardır. Gayrimenkul fiyatları çok hızlı bir şekilde artmaktadır. Öncülerden farklı olan bu yeni gruplar işçi sınıfına ait eski sakinlere öncüler kadar toleranslı davranmazlar. Eski sakinler yerlerinden edilmeye devam ederler. Bu nedenle bu aşamada yeni gelenler ile mekanın eski sakinleri arasında anlaşmazlıklar baş gösterir. Bölgedeki konutlar için kredi bulma imkanları kolaylaşır. Ayrıca yaşanan sosyal canlanma nedeniyle karşılaşılabilecek her türlü suça karşı yeni önlemler alınır, bölge artık güvenli ve eskisinden farklı bir yaşam alanı olarak görülmeye başlanır.

Aşama 4. Bu aşamada çok daha fazla sayıda konut orta sınıfa ait kesimler tarafından aynı düşüncelerle satın alınır ve yenilemeye tabi tutulur. Artık gelenlerin mesleki profilleri de değişmektedir. İş adamlarından ve yöneticilerden oluşan gruplar bölgede ikamet etmeye başlarlar. Bölgede ticari yaşam canlanır ve farklılaşır. Daha önce spekülasyon amacıyla satın alınmış olan gayrimenkuller artık satışa sunulmaya başlanır. Artan talebi karşılamak için civardaki mahalleler incelenir, keşfedilir. Bu aşamada fiyatlar hızla artmaya devam eder, hem konut sahibi eski sakinlerin ve hem de kiracı durumundaki eski sakinlerin yerlerinden edilmeleri hızlanır.

Clay (1979) ile aynı yıl Gale (1979) de benzer bir model öne sürerek soylulaştırmayla ilgili düşüncelerini ortaya koymuştur. Gale'in modeli ekonomik faktörlerden çok soylulaştırılan kentsel mekanlarda yaşam sürmekte olan eski sakinlerle buralara yeni gelen soylulaştırıcılar arasındaki sınıf ve statü farklılıklarına odaklanmaktadır. Gale soylulaştırıcıları, yirmili yaşlarının sonlarında ya da otuzlu yaşlarında bulunan, üniversite mezunu, çoğunlukla profesyonel bir meslek icra eden,

nadiren yönetici olarak görev yapan, aile kurmuş, çocuksuz, çift gelirli genç insanlar olarak tanımlamaktadır. Gale'in modeli nüfustaki değişimlere ve yeni gelenlerin demografik özellikleri nedeniyle eski sakinlerin yerlerinden edilmelerine vurgu yapmaktadır. Bu modele göre yeni gelenlerle birlikte kentsel mekanlarda ikamet eden hanehalklarının, yıllık gelir, yaş, eğitim ve mesleki durumlarındaki ve yaşam tarzlarındaki değişimler analiz konusu yapılır ve soylulaştırma süreci bu alanlarda yaşanan değişimler yoluyla açıklanmaya çalışılır (Lees vd., 2008).

Clay modelini büyük kentlerde yaptığı gözlemlerine, sermayenin kentsel mekanlara olan ilgisine ve kar elde etme isteğine, Gale ise modelini sosyokültürel farklılaşmalara ve demografik yapıda yaşanan değişimlere dayandırmaktadır. Aşama modelleri hangi analiz konularına öncelik verildiğine ve hangi faktörlere vurgu yapıldığına bağlı olarak soylulaştırma süreçlerinin nasıl farklı şekillerde açıklanabildiğini ortaya koymaktadır (Less vd., 2008). Örneğin Lees'e (2003) göre kentsel bir mekana yeni gelenlerin ekonomik gelir ve sermaye düzeyleri yükseldikçe soylulaştırma süreci içinde yer almaya başladıkları aşamanın düzeyi de yükselmektedir. Lees (2003) mekanın canlanmasına yol açan sanatçılar, avukatlar, doktorlar gibi soylulaştırıcıların sürecin daha da ilerleyen zamanlarında kendilerinden daha üst gelir grubuna ait kesimler ve büyük sermaye sahibi kişiler tarafından yerlerinden edilebildiklerini ileri sürmekte ve bu süreci "süper soylulaştırma" (Lees, 2003: 2487) olarak nitelendirmektedir.

Genel olarak aşama modellerinin bazı özgün kentsel mekanlardaki özgün süreçleri tarif ettikleri, soylulaştırmayı, her yerde ve her zaman aynı şekilde gelişebilecekmiş gibi açıklamaya çalıştıkları, aşamalar arasındaki geçişleri çok kesin hatlar ile çerçeve içine aldıkları, eleştirel bir yaklaşım ortaya koyamadıkları, bu nedenlerle soylulaştırmanın gelişimini açıklamada yetersiz kaldıkları bununla birlikte soylulaştırma tartışmalarına dayanak oluşturdukları, soylulaştırmayı global ölçekte, detaylı ve kapsamlı bir şekilde açıklamayı hedefleyen yeni teorilerin oluşturulmasına katkı sağladıkları ifade edilmektedir (Shaw, 2008).

Soylulaştırma küresel çapta gösterdiği dönemsel gelişimler üzerinden soylulaştırma dalgaları anlatımı yoluyla da açıklanmaya çalışılmaktadır. Hackworth ve Smith (2001), soylulaştırma olayı kavramsallaştırıldığından bu yana üç farklı

küresel soylulaştırma dalgası yaşandığını ileri sürmektedirler. Batı Avrupa'da ve ABD'nin kuzeyinde 1960'ların ortalarında başlayan ilk soylulaştırma dalgasının düzensiz olduğu ve büyük kentlerdeki küçük mahallelerle sınırlı kaldığı belirtilmektedir. Bu ilk dalga kentlerdeki çöküşün önlenmesi amacıyla konut sahipliğini kolaylaştırmayı teşvik etmeyi hedefleyen devletlerin destekleri ile gerçekleşmiştir. Bu dönemde özel sektörün soylulaştırma süreçlerinde yer almasının çok riskli olduğu düşünülmüştür.

İlk dalgadan daha derin ve yaygın olan ikinci soylulaştırma dalgası, 1970'lerin sonlarında zayıf piyasaların yeniden canlanmalarıyla ortaya çıkmıştır. Bu dalgada soylulaştırma küresel ve ulusal ölçeklerde ekonomik ve kültürel değişim süreçleri ile bütünleşen bir görünüm sergilemiştir. Yeni kentsel mekanların oluşturulduğu bu dönemde yine düzensiz bir biçimde gelişim gösterse de soylulaştırma kalıcı olduğunu belli etmiş ve küçük kentlerde de görülmeye başlanmıştır. İkinci dalgada soylulaştırma büyük ölçüde serbest piyasa tarafından yönlendirilmiştir. Bu dalgada konut sahibi olmayan ve yerlerinden edilenler soylulaştırmaya karşı direnç göstermişlerdir. 1987'de borsanın ve daha sonra kent içi konut arazi piyasasının çökmesi ve sermayeye ulaşımın zorlaşması ikinci dalgayı sona erdirmiştir.

1990'ların sonlarında yeni yatırımlarla üçüncü dalga gelmiştir. Bu kez büyük gayrimenkul geliştiricileri yerleşim bölgelerini kalkındırmak isteyen devletlerin desteklerinden faydalanmışlardır. Üçüncü soylulaştırma dalgası daha önceki dalgalara göre daha kapsamlıdır, bu dalgada büyük yatırımcılar soylulaştırma süreçlerinde yer almıştır, bununla birlikte üçüncü dalga kısmen daha önce soylulaştırılan mahalleleri de kapsadığı ve işçi sınıfı sürekli kent merkezlerinden geri çekilmekte olduğu için soylulaştırmaya karşı direniş ikinci dalgaya göre daha az olmuştur. Ancak bu kez devlet sistematik olarak soylulaştırma süreci içinde daha belirgin bir şekilde yer almıştır (Hackworth ve Smith; 2001).

#### 1.1.4. Soylulaştırma Teorisi

Lees'e (2000) göre günümüzde karşılaştığımız centifikasyon süreçleri 1960'lar ile 1990'lar arasında deneyimlenen soylulaştırma süreçlerine pek de fazla benzememektedir. Soylulaştırma günümüzde hızlı değişen, karmaşık ve tartışmalı bir olay haline gelmiştir. Bilim insanları da bu nedenle soylulaştırmanın gözlemsel, kavramsal ve teorik olarak gelebileceği düzeyleri saptamaya yönelik olarak yeni yaklaşımlar ortaya koyma çabası içine girmişlerdir (Smith ve Holt, 2007). Toplumsal yaşamda ortaya çıkan bütün yeni olaylar gibi soylulaştırma da kendisi ile ilgili farklı yorumların, değerlendirmelerin yapılmasına ve kendisini açıklamayı hedefleyen yaklaşımların ortaya konulmasına neden olmaktadır. Bu yorumlar, değerlendirmeler ve yaklaşımlar içindeki ana tartışma alanını soylulaştırma sürecinin temelinde nelerin bulunduğu konusu oluşturmaktadır (Brown-Saracino, 2010).

Günümüzde küresel, ulusal ve kentsel dinamiklerden etkilenen soylulaştırmanın (Hyra, 2012) temelinde ekonomik gelişmelerin ve izlenen kentsel politikaların önemli rol oynadığı ve bunlarla beraber sürecin daha çok değişen demografik ve kültürel yapıların bir sonucu olduğu ileri sürülmektedir (Atkinson ve Bridge, 2005; Shaw, 2008). Birçok bilim insanı ortaya koydukları soylulaştırma açıklamalarını bu yapıları dikkate alarak ifade etmeye çalışmışlardır. Farklılaştıkları yer olan soylulaştırma sürecinde neyin asıl temel faktör olduğu konusu soylulaştırma teorisinde iki ana yaklaşımın ortaya çıkmasına neden olmuştur. Soylulaştırmayı üretim yönlü bir süreç olarak değerlendiren ve öncülüğünü Neil Smith'in yaptığı sermaye temelli yaklaşım analizini ekonomik ve politik yönlü açıklamalar üzerinden, soylulaştırmayı tüketim yönlü bir süreç olarak değerlendiren ve öncülüğünü David Ley'in yaptığı değerler temelli yaklaşım ise analizini sosyokültürel ve tüketici davranışı temelli açıklamalar üzerinden yapmaktadır (Redfern, 2003; Atkinson ve Bridge, 2005; Shaw, 2008).

Her iki yaklaşım arasındaki görüş farklılıkları, soylulaştırmayla ilgili olarak geliştirilen, sermayenin kent merkezine geri dönüş hareketi/halkın kent merkezine geri dönüş hareketi, üretim/tüketim, sermaye/kültür, arz tarafı/talep tarafı, soylulaştırma için elverişli konutların üretimi/soylulaştırıcıların üretimi söylemleri ve

marksist açıklamalar/liberal açıklamalar ve intikamcı kent/özgürleştirici kent tezleri üzerinden kendisini göstermeye devam etmektedir (Atkinson ve Bridge, 2005: 6).

Literatürde arz tarafının ortaya koyduğu ekonomik ve politik temelli açıklamalar N. Smith'in ileri sürdüğü soylulaştırmada "kira açığı" (N. Smith, 1979: 545) açıklamaları üzerinden, talep tarafının kültürel ve tüketici davranışı yönlü açıklamaları ise Ley'in ortaya koyduğu sanayi sonrası kent, postmodernizm ve kentsel değişim açıklamaları (Ley, 1980, 1986, 1996) üzerinden gelişim göstermiştir (Shaw, 2008; Lees vd., 2008).

#### **1.1.4.1. Soylulaştırma Teorisinde Arz Tarafı Yaklaşımı**

N. Smith (1979) *Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people* adlı makalesinde soylulaştırmanın ortaya çıkış nedenleri ile ilgili olarak centrifikasyonun arz/talep yönlü yaklaşım tartışmalarında denklemin arz tarafının temelini oluşturan bir analiz ortaya koymuş ve soylulaştırma olayının arkasında ekonomik güçlerin bulunduğunu ileri sürmüştür. N. Smith'e göre soylulaştırma esas itibarıyla kira açığı ile açıklanabilir. Kira açığı bir gayrimenkulün potansiyel olarak sağlayabileceği en yüksek kira geliri ile bu gayrimenkulün halihazırda kullanımıyla sağlamakta olduğu kira geliri arasındaki farkı ifade etmektedir (N. Smith, 1979, 1987 a). Soylulaştırma söz konusu açığı kapatma yollarından biridir (N. Smith, 1979, 1982) ve bu açığı kapatmaya yönelik yatırımlar yapan bireysel, kurumsal ve siyasi aktörler tarafından meydana getirilmektedir (Lees vd., 2008).

Slater'a (2017) göre kira açığı teorisi soylulaştırma sürecini anlatan en etkili açıklamalardan birini ortaya koymaktadır ve kira açığı soylulaştırma teorisinin arz taraflı yaklaşımının zeminini oluşturmaktadır. Arz tarafı, kira açığının nasıl oluştuğunu, sermayedarların kentler üzerinden nasıl kar elde ettiklerini, soylulaştırmanın oluşabilmesi için gerekli olan koşulların ortaya çıkışında devletin rolünü, spekülasyon yapan yatırımcıların ilgilerinin kent merkezlerinde hangi mekanlara yönelebileceğini ve sermayenin kent içinde nasıl dolaştığını açıklamaktadır (Slater, 2017).

N. Smith soylulaştırmanın ekonomik ve politik kararlar neticesinde ortaya çıktığını, bu nedenle sürecin orta sınıfın değil sermayenin kent merkezlerine geri dönüş hareketi olarak değerlendirilmesi gerektiğini savunmaktadır (N. Smith, 1979). N. Smith'e göre soylulaştırma, en fazla faydanın elde edilebileceği bir zamanda kent merkezlerini ekonomik, sosyal ve kültürel olarak tekrardan ele geçirme girişimidir (N. Smith, 1996). David Ley farklı bir perspektiften bakmakta ve soylulaştırmayı banliyölere giden ancak buralarda umdukları sosyal, kültürel ve rekreasyonel altyapıyı bulamayan ve kent merkezlerine taşınan şirketlerine daha yakın olmayı arzulayan orta sınıfın gerçekleştirdiği halkın kent merkezlerine geri dönüşü hareketi olarak yorumlamaktadır (Ley, 1980, 1996).

İki taraf arasındaki görüş farklılıkları kente bakış açıları yani kenti algılayış biçimleri üzerinde de ortaya çıkmaktadır. Buradaki farklılıklar "intikamcı kent" (N. Smith, 1996: xv) ve "özgürleştirici kent" (Lees, 2000: 392) tezleri üzerinden ifade edilmektedir. Özgürleştirici kent tezi ve intikamcı kent tezleri birbirlerinin tamamen tersidir (Slater, 2002, Lees vd. 2008). İntikamcı kent tezi kenti bir tehlike, tehdit, şiddet ve ızdırap alanı olarak değerlendirirken özgürleştirici kent tezi kenti sıcak, kapsayıcı, güvenli ve yaşanabilir bir alan olarak değerlendirmektedir (Slater, 2002). İntikamcı kent tezine göre soylulaştırma, orta ve üst sınıfların kent merkezlerini, buraları daha önce ele geçirmiş olan düşük gelirlilerin ve azınlıkların elinden geri almak için kullandıkları mekansal bir intikam alma yöntemidir (Atkinson ve Bridge 2005). Özgürlükçü kent tezine göre ise soylulaştırma toplumsal değişmelerle ortaya çıkan yeni sosyokültürel değerlerin mekansal bir ifadesidir (Lees, 2000) ve sosyal etkileşim, hoşgörü ve kültürel çeşitlilik için fırsatlar ortaya çıkartan, insanları kent merkezlerinde birleştiren bir süreç ve özgürleştirici bir deneyimdir (Slater, 2002).

Diğer taraftan ekonomik ve sosyo kültürel boyutlarının yanı sıra soylulaştırmanın kentsel mekanların gelişimini derinden etkileyen politik bir boyutu da bulunmaktadır ve bu boyut genellikle soylulaştırmanın arz tarafınının ekonomik yönlü açıklamaları içinde ele alınmaktadır (Ertelt vd., 2017). Kentsel değişimleri planlı bir biçimde gerçekleştirmek için uygulanan kamu politikaları desteğiyle ortaya çıkan soylulaştırma literatürde "pozitif soylulaştırma" (Cameron, 2003: 2373)

olarak nitelendirilmektedir. Kamu politikaları ile soylulaştırmanın desteklenmesindeki ana düşünce, soylulaştırma yoluyla kentin iç kesimlerinde yoksulluk yoğunlaşmalarının azaltılmasını, toplumsal bütünleşmeyi ve uyumu sağlamaktır (Lees vd., 2008)

Ancak bazı politik düzenlemeler soylulaştırma sürecini tetiklemektedir (Atkinson vd., 2011; Holm, 2011). Örneğin Berlin gibi metropol kentlerde, göçler ve nüfus artışları nedeniyle konut talebinde artış yaşanmaktadır. Bunun sonucunda daha önce tercih edilmeyen kentsel mekanlar talep edilir hale gelmektedir. Bu gelişmeye paralel olarak söz konusu kentsel mekanlarda önceden kira yardımları ile desteklenmekte olan düşük gelirlilerin ikamet ettikleri sosyal konutlar yenilenmekte, bu konutların sahiplikleri ailelerden bireylere geçmekte, zamanla statü sahibi insanlar bölgeye gelmeye ve düşük gelirli eski sakinleri yerlerinden etmeye başlamaktadırlar (Ertelt vd., 2017). Düşük gelirlilere konut alımlarında sağlanan devlet destekleri ve konut kiralamalarında yapılan sosyal kira yardımları gayrimenkul sektöründeki bazı aktörlere bir gelir elde etme fırsatı yaratmakta ve bu fırsat söz konusu aktörler tarafından konut kiralarının arttırılması yoluyla değerlendirilmeye çalışılmaktadır. Politik kararlar sonrasında yaratılan bu tür bir gelir açığı, “devlet eliyle yaratılan kira açığı” (Ertelt vd., 2017: 91) olarak tanımlanmaktadır. Devlet eliyle yaratılan kira açığı sonrasında kira yardımıyla desteklenen konutlarda ikamet edenlerin yerlerinden edilmeleri hızlanmaktadır. Devlet eliyle yaratılan kira açığı kavramı literatürde yeni bir kavramdır ve bu açık serbest piyasa dinamikleri ile ortaya çıkmamakta aksine alt gelir gruplarına yönelik yapılan kira yardımı destekleri aracılığı ile devlet tarafından istenmeden yaratılmaktadır. Bu nedenle soylulaştırmanın kök nedenleri sadece serbest konut piyasasındaki arz talep dengesinde ve fiyat oluşumundaki dinamiklerde değil aynı zamanda yönetimlerin uyguladıkları hatalı politikalarda da aranmalıdır (Helbrecht, 2018).

#### **1.1.4.2. Soylulaştırma Teorisinde Talep Tarafı Yaklaşımı**

Talep tarafı yaklaşımına göre kira açığı teorisi soylulaştırma sürecinde kamu kurumlarının ve özel kuruluşların rolünü tanımlamaktadır ve soylulaştırma gayrimenkul yatırımcılarının ya da siyasi aktörlerin eylemlerinden daha çok tüketicilerin davranışlarından kaynaklanmaktadır (Ley,1986, 1996). Talep tarafı



analizlerinde tüketim temelli bakış açısı ile soylulaştırıcıların düşünce yapılarına, tüketim alışkanlıklarına, sosyodemografik özelliklerine; eğitimlerine, mesleki durumlarına, hanehalkı yapılarına ayrıca kültürel değerlerine ve konut pazarının kendine özgü dinamiklerine önem vermektedir (Ley 1986, 1987). Ley (1986) soylulaştırmanın dört ana güç tarafından şekillendirildiğini ileri sürmektedir. Bunlar; demografik değişiklikler, konut pazarı dinamikleri, kentin sahip olduğu imkanlar ve ekonomik gelişmelerdir.

Talep tarafı araştırmacılarına göre soylulaştırma her şeyden önce kültürel bir olaydır, tüketici davranışları ile ilgilidir ve soylulaştırıcıların tercihleri ile ortaya çıkmaktadır (Zukin, 1982; Rose, 1984; Ley, 1996). Bu bakış açısının taraftarları orta ve üst sınıfların kent merkezlerinde yoğunlaşmalarının nedenlerinin bu sınıfların sahip oldukları değerlerin analiz edilmesi yoluyla anlaşabileceğini savunmaktadırlar (Atkinson ve Bridge, 2005; Lees vd., 2008). Bu nedenle de soylulaştırmayı öncelikli olarak ekonominin dinamikleri ile açıklayan arz tarafı araştırmacılarının soylulaştırmanın sosyokültürel boyutlarını gözden kaçırdıklarını ileri sürmektedirler (Cameron ve Coaffee, 2005; Shaw, 2008; Brown-Saracino, 2010).

Talep tarafının arz tarafına yönelik yaptığı önemli eleştirilerinden biri soylulaştırıcılar ile ilgilidir. Talep tarafı soylulaştırmanın soylulaştırıcılar olmadan gerçekleşmeyeceğini iddia etmektedir (Rose, 1984; Ley, 1986; Beauregard, 1986 Hamnett, 1991). Talep tarafına göre soylulaştırmanın anlaşılmasında soylulaştırıcıların demografik özelliklerinin, kültürel yapılarının ve tüketim tercihlerinin anlaşılması özel bir öneme sahiptir (Slater, 2003; Freeman, 2006; Shaw, 2008). Talep tarafı bu nedenle soylulaştırmayı açıklama çabalarında soylulaştırıcıların kim olduklarına, nereden geldiklerine, hangi toplumsal gelişmeler yoluyla nasıl üretildiklerine ve kent merkezlerini hangi nedenlerle tercih ettiklerine odaklanmaktadır (Rose, 1984; Shaw, 2008; Lees vd., 2008; Brown-Saracino, 2010; Hyra, 2016).

Rose'a (1984) göre N. Smith'in kira açığı açıklaması soylulaştırma sürecinin ekonomik nedenlerini tanımlamak bakımından önemli olmakla birlikte soylulaştırmayı gerçekleştiren soylulaştırıcıların kültürel özelliklerini hesaba katmaması bakımından yetersizdir. Soylulaştırmanın nedenleri araştırılırken,

soylulaştırmayı gerçekleştiren soylulaştırıcıların cinsiyetleri, aile yapıları ve cinsel tercihleri de dikkate alınmalıdır.

Sanayileşme sonrası dönemde ortaya çıkan ve aile kurmanın ve ocuk sahibi olmanın ertelenmesi ya da eskisi kadar istenmemesi, iş yapış biçimlerinin ve mesleki yapıların değişmesi, kadınların iş yaşamında daha aktif rol almaya başlamaları, beraber yaşayan bekar yetişkinlerin sayılarının artması gibi demografik değişikler ile insanların çalıştıkları iş yerlerine, çocuklarının okullarına yakın yerlerde ikamet etme istekleri nedeniyle kent merkezlerinde yaşamaya yönelik tercihleri, bu tercihlere uygun düşen konutlara olan talebi arttırmaktadır (Rose, 1984; Schaffer ve Smith, 1986; Slater, 2003; Freeman, 2006; Lees vd., 2008). Konut pazarının kendi iç dinamikleri de soylulaştırma süreçlerinin şekillenmesinde rol oynamaktadır. Kimi zaman soylulaştırmanın kültürel boyutu bazı meslekler ve yaşam tarzları ile özellikle de kentsel mekanlara özel değerler atfedebilen sanatlar, yazarlar ve diğer yaratıcı işler üreten meslek mensupları ile birlikte değerlendirilmekte, soylulaştırma kavramı bazı mimari estetik tarzlar ve konutlar ile zdeşleştirilebilmektedir (Ley, 2003; Florida, 2012). Örneğin atı katı dairelerin oluşturulmasıyla ortaya çıkan yeni yaşam tarzlarının orta sınıf ve bazı profesyoneller tarafından çekici bulunmasının soylulaştırma sürecinin başlamasında nasıl etkili olduğu ve bu dairelerin nasıl prim yapan kültürel ve ticari ürünler haline geldikleri anlaşılmaya çalışılmıştır (Zukin,1982,1987, 1995; Llyod, 2010).

Soylulaştırmanın hangi kentsel mekanlarda gerçekleşebileceği, hangi konutların soylulaştırma için elverişli oldukları, kentlerin sahip oldukları imkanlar, içlerinde barındırdıkları potansiyel değerler ile bu kentlerde verilen hizmetlerin çeşitliliği ve kalitesi ile de ilişkilidir (Ley, 1986, 2003). Ley'e (1986) göre soylulaştırma kentlerin zengin bölgelerine yakın kentsel mekanlarında diğerlerine göre daha fazla görülmektedir. Bununla beraber bir mekanın, iş merkezlerine, eğlence ve kültür tesislerine yakın konumda olması, iş merkezlerine ulaşımı sağlayan altyapısının bulunması (Beauregard, 1986; Atkinson ve Bridge, 2005), açık alanlara sahip olması ya da denize yakın olması gibi doğal çevresinin özellikleri ve ayrıca caddelerinin görünümü, trafik yoğunluğun durumu, yerel mağazalarının, restoranlarının, işletmelerinin canlı karakteri gibi yapılı çevresinin özellikleri soylulaştırılmaya elverişli hale gelmesinde rol oynamaktadır (Ley, 1996). Bunların

dışında kentsel bir mekanda değerini yitirmiş konutların bulunması ancak bu konutların soylulaştırıcılar için mimari cazibelerinin, kendilerine özgü sembolik değerlerinin olması ve bunlarla birlikte daha etkin ve verimli kullanılabilme ve bu sayede daha fazla gelir yaratabilme potansiyellerinin bulunması o kentsel mekânın soylulaştırılması ihtimalini arttırmaktadır (Atkinson ve Bridge, 2005).

Ekonomik alanda yaşanan gelişmeler soylulaştırmanın ortaya çıkışında talep tarafı için de önemli rol oynamaktadır ve süreci etkilemektedir (Ley, 1986). Ancak talep tarafı, soylulaştırmayı ekonomik anlamda, yatırımcıların, konut yatırımları veya ticari yatırımlar yapmak için kent merkezlerine ilgi duymaya başlamaları ya da keşfedilen kira açığı fırsatlarından faydalanmak istemeleri ile değil, sosyal yaşamda, bilimde ve teknolojiye meydana gelen gelişmelerin ekonomideki karşılıkları ile ve sanayileşme sonrası dönemde güçlenen yeni orta sınıfın ve kadınların ekonomik faaliyetlere katılma biçimleri, iş yaşamında profesyonellere duyulan ihtiyacın artması, işgücü piyasasının ve iş yaşamının değişen yapısı ile ilişkilendirmektedir (Ley, 1980, 1986; Rose, 1984; Zukin, 1987; Hamnett, 1991). Buna göre soylulaştırma yatırımcılardan, hükümetlerin politikalarından ya da diğer kurumsal aktörlerin davranışlarından daha çok hizmet temelli ekonomiye geçiş sonrasında ekonomik olarak yükselen, rahat yaşamayı seven ve özgür düşünceye sahip yeni orta sınıftan tüketicilerin tercihlerindeki değişiklikler sonucunda meydana gelmektedir (Ley, 1996).

Arz ve talep tarafları arasındaki görüş farklılıkları insana bakış açıları diğer bir anlatımla insanı algılayış biçimleri üzerinden de ortaya çıkmaktadır. Arz tarafının soylulaştırma süreci içinde insanları edilgen kabul ettiği, yaptıkları tercihlerinin süreç üzerindeki etkisini göz ardı ettiği, bu nedenle ekonomik olarak sadece deterministik açıklamalar ortaya koyabildiği ve bu durumun arz tarafının bakış açısı üzerinden yapılan analizlerin yetersiz kalmasına yol açtığı ileri sürülmektedir (Munt, 1987; Ley, 1987). Ayrıca talep tarafına göre soylulaştırma esas olarak sermayenin değil halkın kent merkezlerine geri dönüş hareketi nedeniyle gerçekleşmektedir (Atkinson ve Bridge, 2005). Bu görüşe göre kent merkezleri ilk olarak kendilerini daha önceki nesillerden farklı bir yere konumlandırmaya istekli, kültürel sermayelerini ekonomik sermayeye çevirme çabası içinde olan yeni orta sınıfı kendisine çekmiş, böylelikle bu kesimler farklı yaşam tarzları ve ortamları bulmak amacıyla sanatsal faaliyetlere

katılmışlar, banliyöyü ve buralarda bulunan büyük alışveriş merkezlerini reddetmişlerdir (Ley, 2003). Kentsel mekanlar aracılığı ile kendilerine yeni kimlikler oluşturma ve seçkinlik elde etme çabası içine girmişler (Rofe, 2003), kent merkezlerinin kendilerine sağladığı özgürleştirici gücün, farklı, toleranslı sosyal ortamların ve buralardaki görece ucuz kiraların değerini anlamaya başlamışlardır (Ley, 2003). Orta sınıfla birlikte genç nüfustan da büyük bir kesim hemen her etkileşimin ve sosyal faaliyetin önceden planlandığı banliyöyü sıkıcı mekanlar olarak deneyimlemişlerdir. Buna karşın kent merkezleri düşüncelerinde her zaman bir şeylerin cereyan etmekte olduğu yaşanılmaya değer canlı mekanlar olarak yer etmiştir (Lees, 2000; Ley, 2003; Hyra, 2016). Soylulaştırma bu anlamda halkın kent merkezlerine geri dönüş hareketi olmuş ve yeni kültürel değerlerin ve post modernitenin kentsel mekanlar aracılığı ile özgürce ifade ediliş biçimi olarak ortaya çıkmıştır (Ley 1996; Atkinson ve Bridge, 2005; Shaw, 2008; Lees vd., 2008).

#### **1.1.4.3. Arz ve Talep Tarafı Yaklaşımlarının Birlikte Değerlendirilmesi**

Genel olarak, arz tarafının kira açığı teorisi ile soylulaşan mekanların nasıl üretildiklerine, talep tarafının ise soylulaştırıcıların nasıl üretildiklerine, kültürel özelliklerine ve konut tercihlerine odaklandığı görülmektedir (Atkinson ve Bridge, 2005, Shaw, 2008; Lees vd., 2008; Brown-Saracino, 2010). Her iki taraf da soylulaştırmanın ilk aşamalarının yalın bir şekilde anlaşılabilmesinde faydalı bakış açıları ortaya koyabilmiştir. Ancak ihtiyaç duyulanın bütünü tüm boyutları ile açıklamayı hedefleyen, her iki yaklaşımın birbirini tamamladığını gösterebilen yeni bir yaklaşımın geliştirilmesi olduğu ileri sürülmektedir (Hamnett,1991; Lees, 2000; Redfern, 2003).

Bu görüşü paylaşan bazı araştırmacılar soylulaştırmayı N. Smith'in öncülük ettiği ekonomik yönlü yaklaşımın ve Ley'in öncülük ettiği kültürel yönlü açıklama yaklaşımıyla birlikte değerlendirerek açıklama çabası içine girmişlerdir (Hamnett,1991, 1994; Lees, 2000; Atkinson ve Bridge, 2005). Esasen soylulaştırma tartışmaları içinde yer alan teorisyenler her iki tarafın görüşlerinin birbirlerinin ortaya koyduğu açıklamalara katkı verdiğini ve ilerlemenin iki tarafın görüşlerinin

birlikte ele alınması yoluyla sağlanabileceğini kabul etmektedirler (Zukin,1987; Hamnett, 1991; N. Smith, 198 a, Ley, 1996).

N. Smith , Ley'in ‘‘soylulaştırmanın hiçbir kentsel mekan için geçerli tek bir hakim açıklamasının olamayacağını’’ (Ley, 1986: 527) söylediğinde haklı olduğunu, her iki tarafın birbirlerine karşı ortaya koydukları eleştiriler sonrasında arz ve talep tarafları arasındaki ilişkinin varlığının soylulaştırmayı açıklamada çok önemli olduğunun fark edilmiş olması gerektiğini ifade etmektedir (N. Smith, 1987 a). Ancak ortaya konan eleştirilerden hem arz tarafının ve hem de talep tarafının argümanlarında bazı eksikliklerin olduğu anlaşılmaktadır (Hamnett, 1991; Lees, 2000; Redfern, 2003). Ayrıca soylulaştırma süreçlerinin değişken doğası ve dünyada yaşanan sosyal ve ekonomik gelişmeler sonrasında ortaya çıkan süper soylulaştırma (Lees, 2003), yeni bina soylulaştırması (Davidson ve Lees 2005), turizm soylulaştırması (Gotham, 2005), kırsal soylulaştırma (Phillips, 1993), pozitif soylulaştırma (Cameron, 2003), öğrencileşme (D. Smith, 2002), kültürel soylulaştırma (Casellas vd., 2012), gay soylulaştırması (Christafore ve Leguizamon, 2016) ve yeşil veya çevresel soylulaştırma (Maantay ve Maroko, 2018) gibi yeni soylulaştırma formlarının görülmeye başlanması yeni açıklamalara olan ihtiyacı arttırmaktadır. 1970’lerin ve 1980’lerin teorilerinin bu ihtiyacı karşılamada yetersiz kaldığını düşünen bazı araştırmacılar farklı bakış açıları geliştirerek açıklamalarını zenginleştirmeye çalışmaktadırlar. Örneğin Langegger soylulaştırmaya yol açan, yerel ölçekteki küçük ancak etkili faktörlerin önemine dikkat çekerek soylulaştırma teorisini sokak seviyesine taşımaktadır (Langegger, 2017).

Langegger’e (2017) göre basit bazı politik kararlar bölgede ikamet eden insanların davranışlarını değiştirebilmekte, soylulaştırma sürecinin gelişimini kolaylaştırabilmektedir. Yerel yönetimlerin yaptıkları imar durumu düzenlemeleri, küçük ölçekli ulaşım planlamaları, iş yeri açma ve lisanslama mevzuatına getirdikleri değişiklikler, yeşil alan, park düzenlemeleri gibi mikro ölçekte yaptıkları düzenlemeler soylulaştırma süreçlerinde önemli etkilere sahip olabilmektedir, bu nedenle söz konusu uygulamalar günümüzdeki soylulaştırma analizlerinde dikkate alınmalıdır (Hyra, 2016; Langegger, 2017). Örneğin parklarda köpeklerin tasmaşız olarak dolaştırılmasına izin verilmesi bazı kişilerin mekana daha rahat uyum sağlayabilmesinde bazılarının ise rahatsız olarak mekandan dışlanmalarında rol

oyunmaktadır (Tissot, 2011). Konutlarda beslenen köpekler bu açıdan belki de soylulaştırmanın en ileri noktasını temsil ediyor olabilirler (Langegger, 2017). Bu anlamda her gün kullandığımız küçük kamusal alanlar bu şekilde soylulaştırmanın dayanak noktası olarak hizmet edebilmektedirler. Diğer bir deyişle mikro ölçekte ve sokak seviyesinde de olsa soylulaştırıcıların yaşam tarzları ile uyumlu düzenlemeler eski sakinlerin kentsel mekanlardaki hakim davranış kalıplarını değiştirebilmekte ve kamuya açık alanların soylulaştırılmasını kolaylaştırabilmektedir (Langegger, 2017). Bu nedenlerle geliştirilecek yeni soylulaştırma modelleri kentsel değişimlerin oluşumunu kolaylaştıran faktörleri belirleyebilmek için arz ve talep tarafının açıklamalarını birlikte ele almak durumundadır. Bilim insanları ancak böylelikle soylulaştırmanın nerede, neden, ne zaman ve nasıl ortaya çıktığına dair sorulara cevaplar ararlarken arz ve talep tarafı arasındaki ilişkiyi sürekli olarak göz önünde bulundurmuş olacaktırlar (Brown-Saracino, 2010).

#### **1.1.5. Soylulaştırmanın Ölçülmesi**

Bazı araştırmacılar soylulaştırmayı yerlerinden edilen eski sakinler üzerinden bazıları ise konutlar ve ticari gayrimenkuller üzerinde yapılan iyileştirmelerin kapsamı, bölgede görülmeye başlanan sosyal hareketlilikler ve demografik değişiklikler üzerinden ölçmeye çalışmaktadırlar (Freeman, 2005; Hochstenbach ve Van Gent, 2015; Rosoff, 2016). Soylulaştırma örneğin, profesyonel meslek sahiplerinin ve yönetim kademesinde çalışanların sayısındaki artışlar (Hamnett ve Williams 1980, Schaffer ve Smith, 1986), yüksek eğitim almış kişilerin sayısındaki artışlar (Galster ve Peacock, 1986; Rosoff, 2016), hanehalklarının ortalama gelirlerindeki artışlar (McKinnish vd., 2010; Rosoff, 2016) gibi üzerinde araştırma yapılan kentsel mekanlarda ikamet eden kesimlerin sosyoekonomik durumlarındaki değişimler üzerinden ölçülmektedir (Atkinson, 2011).

Diğer taraftan bazı araştırmacılar ölçümlerinde soylulaştırılan kentsel mekanlarda yaşanan hikayeler üzerinden elde ettikleri nitel verileri (Freeman, 2006), diğer bazıları hem nitel hem nicel verileri birlikte kullanmaktadırlar (Newman ve Wyly, 2006). Bazı araştırmacılar ölçümlerinde kent merkezlerinde görülen kira açığını (Hammel 1999; O’Sullivan, 2002), konut piyasasında ve konut satış fiyatlarında meydana gelen değişimleri (Schaffer ve Smith, 1986; N. Smith, 1996;

McKinnish vd., 2010) kullanılmaktadır. Diğer bazıları üzerinde çalışma yapılan kentsel mekanlarda kullanılan ipotek kredilerine ait verileri (Schaffer ve Smith, 1986; Wyly ve Hammel, 2004), nüfus sayım verilerini (Hammel ve Wyly 1996; McKinnish vd., 2010) ele alarak ya da birkaç farklı veri setini birlikte değerlendirerek, örneğin nüfus sayımı verileri ile bölgede hızla artan kafe sayısı verilerini (Papchristos vd., 2011), belli ırkta ve belli yaş gruplarında bekar insanlar ile bu insanların konut sahibi olma oranındaki değişimlere ait verileri (Kreager vd., 2011) ya da soylulaştırılan kentsel mekanlarda ikamet edenlere ait tüketici kredisi verileri ile bu kişilere ait bireysel kredi notları verilerini birlikte kullanarak (Ding ve Hwang, 2016) soylulaştırma ölçüm çalışmalarını gerçekleştirmektedirler.

Ancak Holm ve Schulz'a (2018) göre soylulaştırmayı ve ortaya çıkardığı etkilerini evrensel ölçekte ve açık bir biçimde ölçebilen bir yöntem henüz geliştirilememiştir. Holm ve Schulz (2018) soylulaştırmanın kentsel mekanlarda eski sakinlerin daha varlıklı soylulaştırıcılar tarafından yerlerinden edilmeleri yoluyla ortaya çıkan bir sosyal iyileşme olarak değerlendirilebileceğini ileri sürmekte, soylulaştırmayı ölçmek için geliştirdikleri ve GentrifyMap adını verdikleri modellerinde soylulaştırmayı kentsel mekanlarda bu şekilde yaşanan sosyal iyileşme ile birlikte eş zamanlı olarak ortaya çıkan gayrimenkul değer artışlarının bütünleşmesi olarak tanımlamaktadırlar. Söz konusu modellerinde gayrimenkul kira ve satış değerleri verileri ile oluşturulan gayrimenkul endeksinin, ekonomik açıdan zayıf durumda olan veya düşük sosyal statüdeki hanehalkları sayılarındaki değişim verileri kullanılarak oluşturulan sosyal endeks ile birlikte ilgili kentsel mekanda yaşanan soylulaştırma sürecinin yoğunluğunu gösteren soylulaştırma endeksini oluşturduğunu ileri sürmektedirler (Holm ve Schulz, 2018).

#### **1.1.6. Soylulaştırmanın Etkileri**

Soylulaştırma kentsel mekanların sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki karakterlerinde değişimlere yol açan toplumsal bir olay olarak değerlendirilmektedir (Atkinson ve Bridge, 2005, Shaw, 2008; Lees vd., 2008; Brown-Saracino, 2010; Florida, 2012; Hyra, 2016; Langegger, 2017). Bununla birlikte meydana gelen değişimler toplum dinamiklerini hem olumlu hem de olumsuz olarak etkileyebildiği için soylulaştırma literatürde neden olduğu etkileri bakımından da geniş bir tartışma

alanı oluşturmaktadır (O’Sullivan, 2005; Bernt ve Holm, 2009; Brown-Saracino, 2010).

Başlangıçta ağırlıklı olarak konutların iyileştirilmesi ile ilgili bir süreç olarak ortaya konan soylulaştırma olayı daha sonraları kent merkezlerinin iyileştirilmesi ve kullanım şekillerinin yeniden düzenlenmesi süreçlerini de anlatır hale gelmiştir. Bunun nedeni soylulaştırmanın konutlara yönelik yatırımlarla birlikte gözlemlendiği mekanlarda ticari yaşamın özellikle de eğlence ve yeme içme sektörünün gelişmesine yol açması, yeni restoranların, barların, kafelerin, butiklerin, mobilya mağazalarının, pet shopların açılmasını kolaylaştırması ve sosyal yaşamın canlılığını arttırmasıdır (Schaffer ve Smith, 1986, Smith ve Williams 1986; Porter ve Barber, 2006; Llyod, 2010; Michels, 2017). O’Sullivan (2005) soylulaştırma ile ortaya çıkan bu tür ekonomik gelişmeleri anlatmak ve değişen tüketim kalıplarına dikkat çekmek üzere ‘‘Starbucks Etkisi’’ (O’Sullivan, 2005: 73) deyimini kullanmaktadır. O’Sullivan’a (2005) göre sektörlerinde söz sahibi olan büyük perakendeciler soylulaştırmayı teşvik etmekte, sürecin görülmeye başlandığı kentsel mekanlarda yerel halkın sahip oldukları işletmeleri tüm yasal hakları ile beraber satın almakta, söz konusu işletmelerin gayrimenkullerinin kent içindeki konumları itibarıyla sahip oldukları potansiyelden yararlanarak yüksek karlar elde etme çabası içine girmektedirler.

Bazı araştırmacılar soylulaştırmanın bu şekildeki iyileştirmeler ve düzenlemeler yoluyla sosyal ve ticari yaşamı canlandırdığını bu nedenle kent halkları üzerinde çoğu zaman olumlu etkilerde bulunduğunu ileri sürmekte (N. Smith, 2002; Freeman, 2006; Shaw, 2008) diğer bazıları ise bazı olumlu etkilerine rağmen soylulaştırmanın eski sakinler üzerinde çok büyük maliyetlerinin olduğunu ve bu kesimlerin süreci çoğunlukla olumsuz yönde deneyimlediklerini iddia etmektedirler (Lees ve vd., 2008; Michels, 2017). Olumlu etkileri olduğunu ileri süren araştırmacılar soylulaştırmanın ekonomik, kültürel, sosyal ve kurumsal güce sahip olan kesimlerin kent merkezlerine daha fazla ilgi göstermelerine neden olduğunu, yerel yönetimlerin bu sayede elde ettikleri vergi gelirlerinin arttığını, bunun da çarpık kentleşmenin önlenmesinde etkili olduğunu ifade etmektedirler (N. Smith, 2002; Freeman, 2006; Shaw, 2008; Florida, 2012). Buna göre soylulaştırma sadece soylulaştırıcıların ve yatırımcıların çıkarlarına hizmet etmemekte aynı zamanda bölgedeki okulların kalitesinin artmasına, yürüme alanlarının, bisiklet yollarının



yapılmasına neden olmakta, bu şekilde eski sakinlerin bu tür gelişmelerden olumlu anlamda faydalanmalarını sağlamakta ve bir bütün olarak değerlendirildiğinde olumlu etkileri olumsuz etkilerinden daha fazla olmaktadır (Freeman, 2006; Florida, 2012).

Soylulaştırmanın eski sakinler üzerinde büyük maliyetlere yol açtığını savunan araştırmacılar ise bu tür gelişmelerin olumlu etkilerini kabul etmekle birlikte ortaya çıkan olumsuz etkilerin çok daha güçlü hissedildiğini, soylulaştırmanın eski sakinlerin ailevi ve sosyal düzenlerini bozduğunu, bölgede sunulan mal ve hizmetlerin niteliğini değiştirdiğini, bu nedenle hayat pahalılığına neden olduğunu, eski sakinlerin çoğu kez konutlarını ve bazı durumlarda ise işlerini terk etmek ya da değiştirmek durumunda kaldıklarını ve genellikle alt gelir grubundan ve işçi sınıfından olan eski sakinlerin soylulaştırmanın gündeme getirilen olumlu etkilerinden sadece kısa süreler için yararlanabildiklerini belirtmektedirler (Levy ve Cybriwksy, 1980; Zukin, 1987; Freeman, 2005; Patillo, 2008, Lloyd, 2010; Ding ve Hwang, 2016). Bunlarla birlikte yüksek gelire sahip varlıklı kesimler bazı kentsel mekanlara artan bir şekilde ilgi duyarak yerleşmeye başladıklarında daha önce buralara yerleşmiş olan düşük gelirli eski sakinlerin çoğunlukla bu mekanlardan ayrılmak zorunda kaldıkları da ileri sürülmektedir (Atkinson, 2000; Slater, 2006; Newman ve Wyly, 2006). Soylulaştırma süreçlerinin eski sakinler üzerinde büyük bir toplumsal baskı oluşturduğuna ve onları olumsuz olarak etkilediğine dikkat çeken Marcuse (1985) bu baskıya dair analizini şu sözlerle ifade etmektedir;

*“Bir aile içinde yaşamakta olduğu mahallesinin çarpıcı bir biçimde değişmekte olduğunu bu nedenle komşularının, arkadaşlarının mahalleyi terk etmeye başladığını, eski mağazaların artık iş yapamaz hale geldiğini ve bunların yerine, yeni gelen kesimler için yeni mağazaların açılmaya başladığını, sunulan kamu hizmetlerinde, mevcut ulaşım şekillerinde değişiklikler olduğunu, bölgenin kendileri ve diğer eski sakinler için her geçen gün daha az yaşanabilir bir hale geldiğini gördüğünde taşınma baskısını şiddetli bir biçimde hissetmeye başlar. İşte bu noktada taşınmanın gerçekleşmesi o aile için artık bir an meselesi haline gelmiştir. Bu nedenle bu şartlarla karşılaşan aileler kaçınılmaz olanı beklemek yerine buldukları ilk fırsatta mahallelerinden taşınırlar, yoksa zaten istemeseler de bir gün taşınmak zorunda kalacaklardır” (Marcuse, 1985: 207).*

Atkinson'a göre (2002) soylulaştırmanın etkileri ile ilgili yapılan değerlendirmeler bu değerlendirmelerin hangi toplumsal kesimler tarafından yapıldığına bağlı olarak farklılaşabilmektedir. Ayrıca bireylerin soylulaştırma olayına bakış açıları da kendi sosyal statülerine ve yaşanan soylulaştırma süreci içindeki konumlarına göre değişebilmektedir. Sürecin ortaya çıkardığı faydalar, engeller, kısıtlamalar ve fırsatlar; emlakçılar, yatırımcılar, politikacılar, yerel yönetimler, bölgede ikamet etmekte olan sakinler, yüksek konut kiralari nedeniyle yerlerinden taşınmak durumunda kalanlar, bölgeden ayrılmamaya direnirken söz konusu yüksek konut kiralari nedeniyle diğer harcamalarından feragat etmek durumunda kalan sakinler ve işyeri kiralari arttığı ve müşteri profilleri değiştiği için işyerlerini kapatmak zorunda kalan küçük işletme sahipleri için farklı farklıdır. Bu nedenle soylulaştırmaya yönelik yapılan değerlendirmeler de farklı olmaktadır ve bu şekilde farklı değerlendirmelerin yapılması "algılanan soylulaştırma" (Holm ve Schulz, 2018: 255) olarak ifade edilmektedir. Örneğin orta ve üst sınıfa ait kesimler, yatırımcılar ve yerel yönetimler soylulaştırma süreçlerini genellikle tarihi konut stoğunun ve kent merkezlerindeki diğer eski konutların ve gayrimenkullerin iyileştirilmesi yoluyla kentsel mekanların düşüşüne engel olan ve sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel bakımlardan gelişmesine katkı veren olumlu bir gelişme olarak algılamaktadırlar (N. Smith, 2002; Brown-Saracino, 2009). Bu kesimlere göre süreç içinde bölgedeki ticari yaşam canlanmakta, özellikle eğlence ve yeme içme sektörüne yönelik hizmet veren işletmelerin sayılarında ve ayrıca sunulan diğer mal ve hizmetlerin çeşitliliğinde ve kalitesinde artışlar görülmektedir. Tüm bu gelişmeler neticesinde konutların ve ticari gayrimenkullerin değerlerinde ve yönetimlerin bu gayrimenkullerden elde ettikleri vergi gelirlerinde artışlar kaydedilmekte soylulaştırma bu nedenlerle kentsel mekanları olumlu yönde değiştiren ve gelir yaratan etkili bir araç olarak kabul edilmektedir (Schaffer ve Smith, 1986; Bridge ve Dowling, 2001; N. Smith, 2002; Lloyd, 2010; Florida, 2012; Van Gent, 2013).

Diğer taraftan bölgeye yeni taşınan soylulaştırıcıların sosyokültürel değerleri ile eski sakinlerin sosyokültürel değerleri, ekonomik durumları, yaşam tarzları ve tüketim şekilleri çoğu kez birbirlerinden farklı olduğundan (Florida, 2002; Freeman 2005, Hyra 2015) süreç içinde bu farklı sosyal gruplar arasında sınıfsal çatışmalar yaşanmakta (Atkinson; 2004; Michels, 2017) konut sahiplerinin ve yatırımcıların spekülative ve yüksek kar elde etme amaçlı davranışları nedeniyle uygun fiyatlı kiralık

konut sayıları azalmakta (Marcuse,1985; Atkinson, 2011; Hochstenbach, 2017), eski sakinlerin kültürel ve ekonomik durumları mekanda yaşamlarını sürdürmeyi sağlamada yetersiz kaldığı için süreç çoğunlukla bu kesimlerin yerlerinden edilmeleri veya ekonomik sıkıntılarla karşı karşıya kalmaları ile sonuçlanmaktadır (Zukin, 1987; Freeman, 2006; Atkinson, 2011; Ding ve Hwang, 2016). Eski sakinlerin yerlerinden edilmeleri soylulaştırmanın yukarıda bahsedilen kentsel mekanları iyileştirici ve gelir arttırıcı etkilerinden dolayı kamu yönetimleri tarafından genellikle görmezlikten gelinmekte bu nedenle bu kesimler soylulaştırma sürecini endişe ve korku içinde olumsuz olarak deneyimlemekte süreçten olumlu anlamda en çok sermaye sahibi yatırımcılar yararlanmaktadırlar (Zukin, 1987; N. Smith, 1996, 2002; Shaw, 2008; Atkinson, 2011). Tüm bu nedenlerle soylulaştırmanın desteklenip desteklenmemesi, sınırlandırılıp sınırlandırılmaması ya da önlenmeye çalışılıp çalışılmaması gerektiği geniş bir tartışma alanı oluşturmaktadır (Bernt ve Holm, 2009).

Literatür incelendiğinde soylulaştırmanın temel olarak dört grup üzerinde doğrudan etkili olduğu görülmektedir. Birinci grubu süreç sonunda ikamet etmekte oldukları yerlerden ayrılmak zorunda kalan mekanın eski sakinleri oluşturmaktadır (Glass, 1964; Atkinson, 2004). Soylulaştırmayla ilgili endişeler en çok bu grup üzerinden gündeme getirildiği için üzerinde en fazla çalışılan ve araştırma yapılan grup bu grup olmaktadır (Atkinson, 2011). İkinci grup içinde hem mekana yeni gelen soylulaştırıcılar ve hem de eski sakinlerden olup da mekanda kalmayı başarabilen kesimler bulunmaktadır (Glass,1964; Hamnett,1991). Üçüncü grubu soylulaştırma sürecindeki gelişmeler yoluyla yatırımlarından kar elde etme fırsatı bulan yatırımcılar, bu yatırımlara aracılık eden finans kurumları, iş çevreleri ve vergi geliri artan yerel yönetimler oluşturmaktadır (N. Smith, 1996). Dördüncü grupta soylulaştırılan mekanlarda ikamet etmemekte olmalarına rağmen bu mekanların karakterlerinin değişmesinden etkilenen kent halkı ve bir bütün olarak kentin kendisi bulunmaktadır (Brown-Saracino, 2004, 2007, 2009). Her bir grup soylulaştırmadan farklı şekillerde etkilenmektedir (Atkinson 2004, Freeman, 2006; Brown-Saracino, 2009). Bu nedenle soylulaştırmanın etkilerinin kapsamlı bir biçimde ortaya konabilmesi için sürecin tüm bu gruplar üzerindeki etkilerinin ayrı ayrı belirlenebilmesi gerekmektedir. Ancak bu amaçla yapılan çalışmalarda bir takım zorluklarla karşılaşmaktadır. Yaşanan zorluklar bu alanda araştırma yapan bilim

insanlarının soylulaştırma ile ortaya çıkan etkileri farklı verileri temel alarak ortaya koymaya çalışmalarından kaynaklanmaktadır (Atkinson, 2011).

Atkinson (2002) soylulaştırmanın etkilerini belirlemeye yönelik yapılmış olan çalışmaları incelediği araştırmasında soylulaştırmanın etkilerinin insanların olaylara bakış açılarına, ilgi alanlarına ve nelere karşı duyarlı olduklarına bağlı olarak son derece öznel bir biçimde yorumlanabildiğini belirtmektedir. Örneğin soylulaştırma sonucunda ortaya çıkan gayrimenkul fiyatlarında görülen artışlar satıcılar açısından olumlu bir gelişme alıcılar açısından ise olumsuz bir gelişme olarak değerlendirilmektedir (Atkinson, 2002). Ayrıca konut sahibi bazı eski sakinlerin artan konut fiyatlarından kendi çıkarları doğrultusunda yararlanabildikleri belirtmektedir (McKinnish vd., 2010; Hochstenbach ve Van Gent, 2015).

Diğer taraftan soylulaştırmanın belli bazı alanlardaki etkileri ile ilgili olarak da hem olumlu hem de olumsuz yönde bulgular ortaya koyan çalışmalar bulunmaktadır. Örneğin soylulaştırmanın suç işleme düzeylerine etkisi ile ilgili yapılan araştırmalarda birbirleri ile çelişen bulguların ortaya konabildiği görülmektedir. Bazı çalışmalar yaşanan soylulaştırma süreci sonrasında soylulaştırmanın gerçekleştiği kentsel mekanlarda suç işleme oranlarında düşüş olduğunu (McDonald, 1986) bazı çalışmalar ise aksine artış olduğunu ve suçların niteliğinin değiştiğini (Taylor ve Covington, 1988) ortaya koymaktadır. Kreager vd. (2011) araştırmaları sonucunda soylulaştırmanın başlangıç dönemlerinde suç oranlarının arttığını ancak geliştiği ve olgunlaştığı dönemlerde suç oranlarının azaldığını ileri sürmektedirler. Ortaya çıkan bu farklı durumları açıklamak için soylulaştırma ve işlenen suç oranları ilişkisi ile ilgili bazı tezler ortaya konmaktadır. Bir taraftan orta ve üst gelir grubundaki insanların alt gelir grubundaki insanlara göre daha az suç işledikleri, bu nedenle soylulaştırılan kentsel mekanlarda suç işleme oranlarının azaldığı (McDonald, 1986, O'Sullivan, 2005) diğer taraftan orta ve üst gelir grubuna ait kişilerin gelişleri ile bu mekanların statülerinin arttığı, bu durumun bu mekanları suç işlemeye yatkın kişiler için cazip hedefler haline getirdiği, ayrıca bu mekanlarda komşuluk ilişkilerinin zayıfladığı, sosyal kontrol mekanizmalarının eskisi gibi işlemediği ve bu nedenlerle suç oranlarında artışlar görüldüğü ileri sürülmektedir (Taylor ve Covington, 1988).

Soylulaştırmanın etkilerinin soylulaştırmanın nasıl bir coğrafyada ve hangi zamanda gerçekleştiğine bağlı olarak da farklılaşabildiği (Hochstenbach ve Van Gent, 2015) ve ayrıca bu etkilerin şiddetinin yerel yönetimlerin politikalarına bağlı olarak kentten kente değişebildiği ileri sürölmektedir (Hyra, 2008; Hochstenbach, 2017). Bazı araştırmacılar soylulaştırmanın etkilerinin eski sakinlerin ve soylulaştırıcıların ekonomik durumları, etnik kimlikleri, ırkları, cinsiyetleri ya da yaşları gibi demografik özelliklerine bağlı olarak ya da ikamet ettikleri konutların sahibi ya da kiracıları olmaları, bu konutları başka bireyler ile birlikte paylaşıp paylaşmamaları gibi kişisel durumlarına bağlı olarak da değişebildiğini ileri sürmektedirler (Atkinson, 2002; Brown-Saracino, 2009; Freeman, 2009; McKinnish vd., 2010). Örneğin Papachristos vd. (2011) soylulaştırmanın yerel halkı olumlu yönde mi yoksa olumsuz yönde mi etkilediğini araştırmak üzere ABD'nin Chicago Kenti'nde yaptıkları araştırmalarında, soylulaştırılan kentsel mekanlarda görölen ve soylulaştırmanın en temel göstergelerinden ve en çok tanınan sembollerinden biri olan kafelerin sayılarındaki artışların beyazların, İspanyol kökenlilerin ve siyahların ikamet ettikleri mekanlarda insan öldürme oranlarındaki azalışlar ile, siyahların ikamet ettikleri mekanlarda ise yankesicilik oranlarındaki artışlar ile ilişkili olduğunu ortaya koymuşlardır.

Literatürde soylulaştırmanın olumlu etkileri genel olarak şu şekilde sıralanmaktadır; kullanılmayan ve metruk konutların ve binaların iyileştirilmeye ve yeniden kullanılmaya başlanmasıyla kentsel mekanlarda iyileşmenin ve istikrarın sağlanması, gayrimenkul değerlerinin ve buna bağlı olarak gayrimenkullerden elde edilen vergi gelirlerinin artması (Hackworth ve Smith, 2001; Hyra, 2008; McKinnish vd., 2010; Florida, 2012; Hochstenbach, 2017), yeni yatırımların ve sosyoekonomik canlılığın görölmeye başlanması, mal ve hizmetlerin çeşitliliğinin ve kalitesinin artması (Perez, 2004; Freeman, 2006; Patillo, 2008; Michels, 2017) bölgede yer alan ibadethaneler, okullar gibi toplumla yakından ilişkili olan kurumların canlanması ve güçlenmesi (Florida, 2002; Freeman, 2006) yakın çevrede işgücü piyasasında yeni iş imkanlarının ortaya çıkması (Ding ve Hwang, 2016; Michels, 2017), suç işleme oranlarının azalması (McDonald, 1986; O'Sullivan, 2005), sosyal etkileşimin ve yaşam kalitesinin artması (Freeman 2006, Lloyd 2010; Florida, 2012), sanatçılar, yazarlar, akademisyenler, doktorlar, modacılar gibi yaratıcı sınıftan profesyonellerin ikamet etmeye başlamaları ile bölgede insan ikliminin değermesi, kültürel cazibenin

oluşması (Florida, 2002; Llyod, 2010), bölgede yer alan tarihi eski binaların değerlerinin anlaşılması (Schaffer ve Smith, 1986, Williams ve Smith 1986), mimari dokunun, kültürel mirasın daha özenle korunmaya başlanması, çevre düzenlemelerinin yapılması, fiziki görünümün değişmesi (Zukin, 1987; Lees ve Davidson 2005; Brown-Saracino, 2009; Michels, 2017) nüfusun demografik yapısının değişmesi, (Florida, 2002; Freeman, 2005, 2009; Brown-Saracino, 2004, 2009; Atkinson ve Bridge, 2005; Hochstenbach ve Van Gent, 2015).

Soylulaştırmanın olumsuz etkileri ise genel olarak şu şekilde sıralanmaktadır; soylulaştırıcıların ve eski sakinlerin sosyokültürel değerlerinin ve yaşam tarzlarının genellikle birbirlerinden farklı olması nedeniyle bu kesimler arasında toplumsal çatışmaların yaşanması (Levy ve Cybriwksy, 1980; Florida, 2002; Patillo, 2008; Michels, 2017), gayrimenkullerin satış ve kira değerlerinin artmasıyla eski sakinlerin yerlerinden ayrılmak zorunda kalmaları (Levy ve Cybriwksy, 1980; Schaffer ve Smith, 1986; N. Smith, 1996; Davidson ve Lees, 2005; Freeman, 2006), gayrimenkuller üzerinden spekülasyon yatırımların yapılmaya başlanması, yerel mal ve hizmetlerin çeşitliliğinin ve kalitesinin artmasıyla birlikte hayat pahalılığının başgöstermesi (Perez, 2004; Patillo, 2008), suç işleme oranlarının artması (Taylor ve Covington, 1988; O’Sullivan, 2005), yakın çevredeki semtlerde bulunan uygun fiyatlı konutlara olan talebin artması, kentsel konut pazarının kutuplaşmaya başlaması (Newman ve Wyly, 2006), nüfusun ve sosyal çeşitliliğin azalması (Porter ve Barber, 2006; Brown-Saracino, 2009), ırksal ayrışmanın ve toplumsal kutuplaşmanın görülmeye başlanması (Wyly ve Hammel, 2004; McKinnish vd., 2010), eski sakinlerin finansal sağlıklarının bozulması (Ding ve Hwang, 2016), sosyal bağlarının, ilişkilerinin zayıflaması ve mekanların özgün karakterlerinin yok olması (Atkinson ve Bridge 2005; Freeman, 2005; Slater, 2006; Michels, 2017).

Atkinson’a (2011) göre soylulaştırma süreçlerinden genel olarak süreci başlatan ve geliştiren orta ve üst gelir grubuna ait soylulaştırıcılar yararlanmakta, alt gelir gruplarından ve işçi sınıflarından eski sakinler ise orantısız bir biçimde zarar görmektedirler.

### 1.1.7. Soylulaştırıcı Kavramı

Literatürde soylulaştırmanın nasıl, nerede, ne zaman meydana geldiği ve ne tür sonuçlara yol açtığı konularında var olan tartışmalar gibi soylulaştırıcıların kimler oldukları, onları üreten sosyal koşulların neler olduğu, soylulaştırmaya nasıl yol açtıkları, ikamet ettikleri mekanlarla ve bu mekanlarda ikamet eden eski sakinlerle olan etkileşimleri üzerinde de çeşitli tartışmalar bulunmaktadır (Brown-Saracino, 2010).

Soylulaştırıcıların çeşitli motivasyonlarla oluşturdukları soylulaştırma formları, tercih ettikleri mekanlardaki ulusal, bölgesel ve yerel bağlamlar ve yol açtıkları etkiler ile birlikte tanımlanmaktadır (Lees, 2003 ; Lees vd., 2008; Brown-Saracino, 2009). Soylulaştırıcıların tanımlanması soylulaştırma sürecinin daha iyi anlaşılmasına, yapılacak bilimsel çalışmalarda değişkenlerin daha açık bir şekilde belirlenebilmesine, değişkenlere eşik değer atanabilmesine dolayısıyla ölçülemeyen soyut kavramların ölçülebilir hale getirilmesine yardımcı olmaktadır (Blasius vd., 2016).

Soylulaştırıcılarla ilgili birçok tanım bulunmaktadır (Blasius vd., 2016) ancak üzerinde mutabık kalınan bir tanım bulunmamaktadır (Redfern, 2003; Tissot, 2014). Redfern (2003) soylulaştırıcıları, ekonomik kaygılar nedeniyle kendilerini kentin belirli yerlerinde yaşamak zorunda kaldıklarını düşünen diğer insanlardan farklı olarak, yaşayacakları mekanları bilinçli olarak tercih eden, genellikle yüksek eğitilmiş, meslek sahibi ve banliyölerde ikamet etmeyi reddeden orta sınıfın aykırı bireyleri olarak tanımlamaktadır. Martin (2007) soylulaştırıcıları kentsel mekanın karakterini ve kültürel kimliğini değiştirmeye çalışan kişiler olarak görürken, Brown-Saracino ve Rumpf (2011) ise soylulaştırıcıları eski yerleşiklere zarar veren bir değişimin aktörleri olarak tarif etmektedir.

Literatürde soylulaştırmayı, nedenleri ve sonuçları bakımından farklı değerlendirmekte olan iki ana yaklaşım olan arz ve talep tarafları, soylulaştırıcıları da farklı şekilde değerlendirmektedir (Hamnett,1991; Lees vd., 2008). Bu yaklaşımların soylulaştırıcılara olan bakış açıları soylulaştırma tartışmalarını ve soylulaştırma sürecine getirdikleri açıklamaları etkilemektedir (Lees vd., 2008; Shaw, 2008).

### 1.1.7.1. Arz ve Talep Tarafı Yaklaşımlarının Soylulaştırıcılara Bakışı

Arz tarafı analizlerinde, soylulaştırma süreci içinde, ekonomik sermayenin rolüne, gayrimenkul pazarının işleyişine, mekanların üretimine, bu üretimi düzenleyen ve kolaylaştıran şehir planlamacıları, gayrimenkul yatırımcıları ve mortgage hizmeti sunan finans kuruluşları gibi kolektif sosyal aktörlerin rollerine odaklanırken, talep tarafı analizlerinde, soylulaştırıcıların üretilmelerine, kültürel sermayelerine, tüketim alanlarında yaptıkları bireysel tercihlerine ve varoluş şekillerine odaklanmaktadır (Hamnett, 1991; Freeman, 2006).

Arz tarafı soylulaştırıcıları genellikle kar elde etme motivasyonu ile mekanların geleceğine yatırım yapan bireysel ve kurumsal aktörler olarak değerlendirmektedir (N. Smith, 1979, 1982). Talep tarafı ise soylulaştırıcıları mekanın ortaya koyduğu kullanım değerini kendi ihtiyaçları doğrultusunda talep eden bireysel tüketiciler olarak değerlendirmektedir (Ley, 1986, 1996).

Ley (1996) soylulaştırıcıları öncüler ve takipçiler olmak üzere iki tip üzerinden incelemektedir. Ley'e göre tercihlerinin yol açtığı riskleri pek de önemsemeyen, daha çok kültürel sermayeye sahip olan, düşük ve orta gelir grubuna ait öncüler mekanların sunduğu kültürel değerlere, yaşam tarzına, tarihi değerlere ve bütçelerine uygun fiyatlı gayrimenkullere ilgi göstermekte, risk almaktan kaçınan ve genellikle öncülere göre daha fazla ekonomik sermayeye sahip olan takipçiler ise öncülerin yaptıkları tercihler ile popüler hale gelmeye başlayan mekanları kar elde etme fırsatı sunan alanlar olarak görmeye başlamakta ve mekan tercihlerini buna göre şekillendirmektedirler (Ley, 1996).

Soylulaştırıcıların ihtiyaçları, motivasyonları ve davranışları soylulaştırmanın ana nedeni olarak, soylulaştırma da bu anlamda yeni kültürel sınıfın kendisini ifade ediş biçimi ve özgürleştirici bir deneyimi olarak görülmektedir (Lees, 2000; Freeman, 2006). Sürekli gelişen soylulaştırma literatürü soylulaştırıcıların kimler olduklarına, nereden geldiklerine ve kentin merkezi mekanlarını neden tercih ettiklerini anlamaya daha fazla odaklanmaya başlamıştır (Saracino-Brown, 2009).



### **1.1.7.2. Soylulaştırcıların Sınıflandırılması**

Feminist (Rose,1984), Marksist (N. Smith,1987) ve liberal (Ley, 1996) bakış aırları içinde incelenen soylulaştırcılar ile ilgili giderek gelişmekte olan bir literatür bulunmasına rağmen tercih ettikleri mekana karşı olan yaklaşımları, bu mekanda yaşayan insanlara karşı olan tutumları, soylulaştırma s¼reci içinde kendi rollerine ilişkin d¼ř¼nceleri ve nasıl yeni yerel kimlikler oluşturdukları hen¼z tam olarak keşfedilememiştir (Ocejo, 2011).

Literat¼rde soylulaştırcılar ile ilgili yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, soylulaştırcıların; soylulaştırma s¼reci içindeki rollerine g¼re; tercih ettikleri kentsel mekanlarla olan etkileşimlerine g¼re ve sosyodemografik ¼zelliklerine g¼re sınıflandırıldıkları ve analiz edildikleri g¼r¼lmektedir.

#### **1.1.7.2.1. Soylulaştırma S¼reci içindeki Rollerine G¼re Soylulaştırcılar**

Soylulaştırma olayının akt¼rleri olan soylulaştırcılar, s¼rec içindeki rollerine g¼re; ¼nc¼ler, soylulaştırcılar ve s¼per soylulaştırcılar olarak sınıflandırılabilir. ¼nc¼ler daha çok y¼ksek eğitimli, ancak genel olarak sabit bir mesleki pozisyona sahip olmayan, çoğunlukla farklı farklı kaynaklardan ancak d¼zensiz ve az gelirleri bulunan, genellikle bekar, çocuksuz ve yaptıkları mekan tercihleri dolayısıyla almış oldukları risklerden pek de haberdar olmayan ya da bu t¼r riskleri ¼nemsemeyen orta sınıfa ait bireylerdir(Ley, 1996; Lees vd., 2008, Blasius vd., 2016). Genellikle mekanı kendileri için ¼ncelikle ekonomik açıdan uygun bulan ve soylulaştırmanın ilk ateşleyicileri olarak da değerlendirilen ¼niversite ¼ėrencileri ( D. Smith ve Holt 2007; Blasius vd., 2016 ) ile bohem yaşam tarzları ve tercihleri orta sınıf için k¼lt¼rel bir model haline gelebilen ve soylulaştırma olayı bağlamında keşfedici ¼nc¼ kuvvet olarak nitendirilen sanatçılar ¼nc¼ler olarak kabul edilmektedir (Ley, 2003; Cameron ve Coaffee 2005; Brown-Saracino ve Rumpf, 2011; Ocejo, 2011). ¼ėretmenler, akademisyenler, hemşireler gibi g¼rece d¼ř¼k gelirli orta sınıfa ait profesyonellerin k¼lt¼rel tercihleri gayrimenkul pazarında ekonomik değer artışlarına yol atıka bu kesimler kendilerinden daha y¼ksek gelir elde eden avukatlar, y¼neticiler ve danışmanlar gibi trend belirleyici diğer orta sınıfa ait profesyoneller ( Bridge, 2001) tarafından takip edilmektedirler (Tissot, 2014) .

Gelişim göstermekte olan güvenli mekanlara taşınmaları daha kolay olan (O’Sullivan, 2005 ), risk almaktan kaçınan (Lees vd., 2008), genel olarak öncüler gibi çocuksuz ancak onlardan biraz daha yaşlı bununla birlikte daha fazla ve düzenli gelire sahip, genellikle yüksek eğitilmiş, yeni kültürel sınıfa ait bireyler (Rofe, 2003; Butler ve Lees 2006; Wulff ve Lobo, 2009), yerleştikleri mekanlarda özgürleştirici bir ortamın oluşmasına neden olabilen (Karsten, 2014), eğitim sektörü, medya sektörü gibi sektörlerde, sosyal hizmetlerde yönetim kademelerinde pozisyon almış olan ya da kafe ve butik sahibi olarak kendi işlerinin sahibi olan bireyler (Ocejo, 2011), kendi evlerinden çalışan bireyler (Ley, 2003) toleranslı bir çevre içinde kendilerine güvenli bir yer arayan özgürlükçü kadınlar (Rose, 1984), gayler ve lezbiyenler (Rose, 1984; Lees vd., 2008; Brown-Saracino ve Rumpf, 2011), çocukları belli bir yaşa geldikten sonra evi terk ettiği için yaşamlarının kalan kısmını çocuksuz olarak geçiren çekirdek aileler (Redfern, 2003) soylulaştırıcılar olarak kabul edilmektedir (Blasius vd., 2016).

Süper soylulaştırıcılar, daha önceden soylulaştırılmış mekanlardaki yüksek fiyatlı gayrimenkulleri satın alabilecek durumda olan, pahalı işyerlerinden alışveriş yapan, lüks restoranlarda yemek yiyen (Butler ve Lees 2006) daha çok finans sektöründe çalışan (Lees, 2000, 2003) kimlikleri ile bir yere kök salmamış ve en üst gelir grubuna ait bireyler olarak tanımlanmaktadır (Blasius vd., 2016). Global dünyanın kozmopolit profesyonelleri olarak gösterilen süper soylulaştırıcıların yaşam tarzlarının ve değerlerinin öncülerin ve soylulaştırıcılarındakinden farklı olduğu, sosyal yaşamlarının büyük bir kısmını iş yaşamlarının oluşturduğu, çok uzun saatler çalıştıkları, sık seyahat ettikleri ve komşuluk ilişkileri geliştirmedikleri ileri sürülmektedir (Lees, 2003). Bu bireylerin bir çoğu yapmakta oldukları üst düzey işler nedeniyle çalıştıkları firmalarından ikramiyeler almakta ve bu ikramiyeleri gayrimenkul satın alımlarında yüklü ilk peşinatlar olarak kullanabilmekte ve kredi ödemelerini global iş dünyasından elde ettikleri olağanüstü gelirleri dolayısıyla rahatlıkla gerçekleştirebilmektedirler (Butler ve Lees, 2006).

Süper soylulaştırıcıların yüz yüze temasın ve çeşitli toplantıların yoğun olduğu bir alt kültür içinde yaşam sürdürdükleri, bu yüzden konutlarını kent merkezlerinde, genellikle de çalıştıkları ofislerine, arkadaşlarıyla sosyalleşebildikleri

mekanlara yakın lokasyonlardan tercih ettikleri belirtilmekte bununla birlikte yerleştikleri kentsel mekanlar üzerine global bir kimlik aşıladıkları ve buralardaki mevcut düzen için bir tehdit olarak algılandıkları ileri sürülmektedir (Lees, 2003; Butler ve Lees, 2006).

#### **1.1.7.2.2. Tercih Ettikleri Mekanlarla Olan Etkileşimlerine Göre Soylulaştırıcılar**

Soylulaştırıcılar, tercih ettikleri mekanlarla olan etkileşimlerine göre üretim soylulaştırıcıları, tüketim soylulaştırıcıları, yeni bina soylulaştırıcıları, kır soylulaştırıcıları, kent öncüleri, sosyal yerleşimciler ve sosyal korumacılar olarak sınıflandırılabilir.

Tüketim soylulaştırıcıları konutlarındaki karakteristik küçük özel alanları önemseyen, konutlarının değerini arttırmaya yönelik olarak yenileme çalışmaları yaparak ikamet ettikleri kentsel mekanların yeni kimliklerinin oluşmasına katkı veren gruplar (Rofe, 2000, 2003), üretim soylulaştırıcıları ise mekanların kendilerinden önce oluşturulmuş kimliklerini ve buraların sağladığı sosyal statüyü konutları aracılığıyla satın alan yatırımcılar (Davidson, 2007) olarak ifade edilmektedir ve temel motivasyonlarının kent merkezlerinde yaşamak olduğu (Rofe, 2004) belirtilmektedir. Tüketim soylulaştırıcıları soylulaştırmanın kendilerinin sayesinde gerçekleştiğinin farkındadırlar. Üretim soylulaştırıcılarını, daha önce soylulaştırılan ve bu nedenle yeni bir yaşam kültürünün ortaya çıktığı mekanlara, bu mekanların ticarileştirilerek pazarlanması neticesinde ilgi gösteren bireyler olarak görmektedirler. Mekanın ayırt edici özelliklerine ve itibarına gölge düşürdüklerini düşündüklerinden kendi yaşadıkları mekanlarda üretim soylulaştırıcılarının artış göstermesinden hoşlanmazlar (Rofe, 2003). Çünkü onların sayılarının artması tüketim soylulaştırıcıları için mekanın sağladığı sosyal statünün azalması anlamına gelmektedir (Bridge, 2007).

Kültürel sermayenin ticarileştirildiği kentsel mekanlarda topluca üretilerek özel olarak pazarlanan yeni konutları tercih eden ve buralarda genellikle kısa süreli ikamet eden yeni bina soylulaştırıcıları ise yüksek düzeyde ekonomik sermaye ile birlikte kültürel sermayeye ve kendilerine özgü tüketim tarzına sahip bireyler olarak

tarif edilmektedir (Davidson ve Lees, 2005). Holm vd. (2015) yeni bina soylulaştırması içinde iki tip soylulaştırıcı grubunun varlığından söz etmektedir. Bunlar; global seviyede en üst düzeyde iş yapan, sosyal ortamlarda bulunmayı sevmekle beraber sosyal kaynaşmadan hazzetmeyen süper soylulaştırıcılar ve teknoloji ve hizmet sektöründe çalışan, sosyoekonomik statüye sahip, genellikle kentlerin tarihi yerlerinin dışında kalan merkezi mekanlarında yaşamayı tercih eden, süper soylulaştırıcılar kadar varlıklı olmasalar da onlar gibi yüksek eğitimi ve yüksek fiyatlı gayrimenkullere ilgi gösteren yerel elitlerdir. İkamet ettikleri konutlarının genellikle sahibi olan, kiralamayı tercih ettiklerinde ise yüksek kiralar ödeyen, çoğu hem kendi arabasını hem de gerektiğinde toplu taşıma araçlarını kullanarak hareketli yaşamlar süren yeni bina soylulaştırıcıları yerleştikleri mekanlarda çoğunlukla sosyal etkileşimde bulunmaktan kaçınmakta ve sosyal sermaye yatırımı yapmamaktadırlar (Rerat ve Lees, 2011).

Bazı orta ve üst gelir gruplarının kent yaşamından uzaklaşıp kırsal yaşamı tercih ederek buralarda yaşam sürmeye başlamaları söz konusu mekanlarda yaşamakta olan toplulukları etkilemektedir (Stockdale, 2010). Kırsal soylulaştırıcıları kent yaşamındaki olumsuzluklardan kaçan ve kırsal mekanların doğasını, tarihini, toprağının sunduğu ürünlerini, eskiden kalma konutlarını ve sadeliğini tüketen gruplar olarak görölmektedir. Kırsal soylulaştırıcıları, kırsal yaşamın kendilerine kent yaşamından daha iyi bir yaşam vadettiğine inanan aktif çalışma hayatı içindeki profesyoneller, genç aileler, kent yaşamından kırsal yaşama dönüş yapan aileler, erken yaşta emekli olan bireyler olabildiği gibi kırsal bölgeleri dinlenme ve keyif alma amaçlı tercih eden ikinci konut sahipleri de olabilmektedir. Kırsal soylulaştırıcılarının çoğu klasik soylulaştırıcılardan farklı olarak mekan değişikliği yaparlarken daha önce ikamet etmekte oldukları yerlerle olan ilişkilerini birdenbire kesmemektedirler, böyle bir davranış içinde bulunabilen genç aileler ise bu davranışı kiracılıktan konut sahipliğine geçmeleri söz konusu olduğunda sergilemektedirler (Guimond ve Simard, 2010). Kırsal soylulaştırıcıları tercih ettikleri kırsal mekanlardaki gayrimenkullerin değerlerinde artışlara sebep olmakla birlikte klasik soylulaştırıcıların yaptığı gibi geldikleri yerlerde yaşamakta olan eski sakinlerin yerlerinden edilmesine sistematik bir biçimde sebebiyet vermemekte (Guimond ve Simard, 2010) ancak kırsal mekanlarda yeniden yapılanmaya, kırsal yenilenmeye ve demografik değişimlere neden olmaktadır (Stockdale, 2010).

Soylulaştırcıların, tercih ettikleri mekanların taşındıkları zamanki koşulları ve kendi sosyal konumları bu mekanlarla ilgili olarak tutum geliştirmelerine yol açmaktadır (Brown-Saracino 2010). Brown-Sracino (2009) sosyal evre ile kurdukları ilişkilerine göre soylulaştırcıları kent öncüleri, sosyal yerleşimciler ve sosyal korumacılar olarak üç tip altında sınıflandırmaktadır. Bu ideal tipler soylulaştırcıların yerleştikleri mekanlarda karşılaştıkları ekonomik, sosyal, kültürel ve politik gerçekliklere karşı nasıl bir duruş sergilediklerini anlamamıza yardımcı olmaktadır. Kent ncleri genellikle işçi sınıftan kesimlerin ikamet ettikleri ve genellikle sosyal açıdan renksiz, fiziksel açıdan bakımsız mekanları, modern mimarinin ve orta sınıftan zengin insanların hakim olduğu çevrelere dönüştüren soylulaştırcılardır. Genel olarak yaptıkları mekansal tercihlerinden dolayı ekonomik kazanımlar elde etmek isterler ve eski sakinlerden çekinirler. Buna karşın sosyal yerleşimciler soylulaştırılan mekanların karakterini, yapılı çevresel özelliklerini ve sosyal dokusunu korumak için çaba sarf eden soylulaştırcılardır. Yerleştikleri mekanlardaki mimari ve doğal çevrenin kendilerine sunduğu özgünlükten hoşlanırlar. Buraları benimseyen, kültürel ve ekonomik olarak kendilerine benzeyen kişiilerle ve eski sakinlerle iyi anlaşırlar. Diğer taraftan sosyal korumacılar ise yerleştikleri mekanların kendilerine özgü Şartlarını fazlasıyla korumaya zen gösteren soylulaştırcılardır. Sosyal korumacılar orta sınıfa hitap eden uygun gayrimenkul fiyatlarının bulunduğu zgn sosyal mekanlarda yaşamayı tercih eden, bu mekanların sosyoekolojik yapılarına sahip çıkan ve bu yapıların korunması taraftarı olan, eski sakinleri bu mekanların ayrılmaz parçaları olarak gören, onların kültürlerini önemseyen ve yeni gelen soylulaştırcıları da eski sakinlere karşı tehdit olarak gören bireylerdir (Brown-Sracino 2004, 2009). Sosyal korumacılar açısından bir mekanın değeri, mekanın zgnlğine ve eski sakinlerin buralarda yaşam sürmeye devam etmelerine bağlı olduğu için varolan yerel sosyoekolojiyi korumaya çok zen gösterirler (Brown-Saracino 2007). Eski sakinlerle iyi ilişkiler geliştirirler, yaşadıkları mekanlarda yer alan aile işletmelerine ve yerel işyerlerine destek verirler, bölgedeki gayrimenkul fiyatlarının artışına engel olmaya çalışarak eski sakinlerin yerlerinden edilmelerinin önüne geçmeye çalışırlar (Brown-Saracino, 2009).

### 1.1.7.2.3. Sosyodemografik Özelliklerine Göre Soylulaştırıcılar

Soylulaştırıcılar, sosyodemografik özelliklerine göre; marjinal soylulaştırıcılar, aile soylulaştırıcıları ve çirak soylulaştırıcılar (üniversite öğrencileri) olarak sınıflandırılabilir.

Rose (1984) soylulaştırıcıların farklı sosyal gruplardan oluştuğunu, üretildiklerini ve çoğaldıklarını ileri süren ilk araştırmacılardan biridir. Değişen hanehalkı yapılarına, alternatif yaşam tarzlarına, çalışma yaşamındaki dönüşümlere odaklanan Rose (1984) soylulaştırıcıların birbirlerinden farklı özelliklere sahip olduklarını vurgulamak için “marjinal soylulaştırıcılar” (Rose,1984: 47) adını verdiği yeni bir soylulaştırıcı tipini öne çıkarmaktadır. Marjinal soylulaştırıcılar, 1980 sonrasında ortaya çıkan yeni iş yaşamından, farklılaşan iş sorumluluklarından ve aile yapılarından dolayı kent merkezlerinde ikamet etmeye yönelen bireyler olarak tanımlanmaktadır (Rose, 1984). Kent merkezlerini, sağladığı imkanlar ve sosyal ağlar nedeniyle yaşam sürmek için çok daha elverişli ve özgürleştirici bulan, yaşam tarzları, kültürel özellikleri ile göze çarpan ve soylulaştırmanın ilk aşaması içinde önemli rol oynayan marjinal soylulaştırıcılar grubu içinde; yalnız yaşayan kadınlar, çocuklarını tek başlarına büyüten yetişkinler, gay çiftler, akraba olmadıkları halde aynı evi paylaşan kişiler yer almaktadır (Wulff ve Lobo, 2009). Gadecki (2012) marjinal soylulaştırıcıları, soylulaştırmayı kendi kültürel sermayelerini kullanmak suretiyle başlatan ve mekan tercihlerinden dolayı karşılaşılabilecekleri riskleri peşinen kabul eden bireyler olarak anladığını belirtmektedir. Ortalama bir gelire sahip olan, iş ve özel yaşamları arasında denge bulma çabası içinde olan marjinal soylulaştırıcılar kent merkezlerinde sosyal bakımdan çeşitlilik arz eden, çocuklarını serbestçe yetiştirebilecekleri, eski sakinlerin kendilerini kabul edebilecekleri ve bütçelerine uygun konutların bulunduğu mekanları tercih etmektedirler (Rose, 1984; Wulff ve Lobo, 2009). N. Smith’e (1987 b) göre konut fiyatları arttığında marjinal soylulaştırıcıların soylulaştırılan mekanlarda kalabilme kabiliyetleri, yaşam tarzları ve kültürel özelliklerinden çok ekonomik durumlarına bağlı olmaktadır.

Kent merkezlerinde yaşam sürmek orta gelir grubunda yer alan ailelere hem kendi kariyerlerine hem çocuklarına ilgi gösterebilmelerine imkan sağlayarak zaman kazandırmakta, sosyal ilişkiler geliştirebilme imkanı sunması nedeniyle de

kendilerini yaşadıkları kente ait hissetmelerine neden olmakta ve bir aile kimliği oluşturabilmelerine yardımcı olmaktadır (Karsten, 2007). Kentlerin banliyö kesimlerinden bir konut satın alabilecek durumda olan orta sınıfa ait bazı aileler buna rağmen çocuklarının geleceği için kent merkezlerinde yaşam sürmeyi tercih ederek yeni bir soylulaştırıcı tipinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Karsten (2003) bu grubu kentli genç profesyonel ebeveynler ya da ‘‘aile soylulaştırıcıları’’ (Karsten, 2003: 2573) olarak isimlendirmektedir. Karsten (2003) aile soylulaştırıcılarını, çağdaş yaşam temposuna bağlı olarak değişebilen annelik ve babalık rolleri içinde bir taraftan çocuklarını büyütmeyle çalışan diğer taraftan kendi kariyerlerine devam eden, çocuklarının daha iyi bir şekilde yetişmelerini sağlamak düşüncesi ile de sürekli olarak kent merkezlerindeki yaşam tarzını ve sosyal yaşamı tercih eden bireyler olarak tarif etmektedir. Ebeveynlerin bu tercihlerinde güvenli bir çevre içinde çocuklarına kaliteli eğitim sunan okulların, parkların, oyun alanlarının ve toplumsal hizmet veren merkezlerin varlığı etkili olmaktadır (Butler, 2003; Karsten, 2007). Karsten’e (2007) göre çocuk sahibi olunması yaşanan soylulaştırma süreçlerini de etkilemektedir. Çocuk sahibi olan anne ve babalar eski durumlarından farklı olarak ikamet ettikleri mekanlardaki işyerlerinden daha sık alışveriş yapmaya, sosyalleşmek için çevredeki kafe ve restoranları daha fazla tercih etmeye başlayarak iş, çocuk bakımı, boş zaman değerlendirme süreçleri içinde mekanı kendileri için daha stratejik olarak kullanmaya başlamaktadırlar (Karsten, 2007). Aile soylulaştırıcılarının artması ve buna bağlı olarak ortaya çıkan yeni bir tüketim kültürü kentsel mekanların kendilerini yenilemelerine yol açmaktadır (Karsten, 2014).

Üniversite öğrencilerinin, öğrenimleri için geldikleri kentlerde yeni bir yaşam deneyimlemeye başlayarak kendilerine kültürel bir sermaye oluşturdukları, bu kültürel sermayeyi ileriki yaşamlarında konut pazarında yapacakları tercihlerinde kullandıkları ileri sürülmekte, bu nedenle üniversite öğrencileri ‘‘çırak soylulaştırıcılar’’ (Smith ve Holt, 2007: 144) olarak tanımlanmaktadır. Çoğunlukla düşük gelirlere sahip olan ve genel olarak öncüler kategorisi içinde sınıflandırılan çırak soylulaştırıcılar (Blasius vd., 2016) tercih ettikleri kentsel mekanlarda gençliğe özgü yeni bir yaşam tarzını ortaya çıkaran ancak buralarda çoğunlukla kısa sürelerle kalan ve konut sahibi olmaktan çok kiracı olan üniversite öğrencileridir (Wulff ve Lobo, 2009). Üniversite öğrencilerinin yoğunlaştıkları kentsel mekanlarda,

buralarda daha önceden beri ikamet etmekte olan eski sakinleri çoğu kez yerlerinden ederek hakim nüfus haline geldikleri, buralardaki mevcut yaşam tarzını kendi yaşam tarzlarına ve tüketim taleplerine uygun düşecek bir biçimde dönüştürerek yeni popüler bir kültür altyapısı oluşturdıkları belirtilmektedir (Smith D., 2005; Smith, D. ve Holt, 2007; Pickren, 2012).

### **1.1.8. Soylulaştırma Formları**

Soylulaştırma günümüzde ilk kez görülmeye başlandığı dönemlerden çok daha farklı şekillerde ve hızlarda deneyimlenmekte (D. Smith, 2005; Lees vd., 2008; Phillips ve D. Smith, 2018) soylulaştırmaya maruz kalan bölgelerde ikamet eden eski sakinler artık sadece Glass'ın (1964) tarif ettiği klasik soylulaştırma sürecindeki gibi değil global, ulusal ve yerel faktörlere bağlı olarak ortaya çıkan çeşitli soylulaştırma formlarında gözlemlenen farklı süreçlerle de yerlerinden edilmektedir (Lees vd., 2008; Rerat vd., 2010 a; Lees, 2012). Özellikle 2000'li yıllardan sonra, fiziksel, sosyal, kültürel, ekonomik, politik ve coğrafi koşullara bağlı olarak; kırsal soylulaştırma (Phillips, 1993), öğrencileşme (D. Smith, 2002), süper soylulaştırma (Lees, 2003), pozitif soylulaştırma (Cameron, 2003), turizm soylulaştırması (Gotham, 2005), yeni bina soylulaştırması (Davidson ve Lees, 2005), ticari soylulaştırma (Bridge ve Dowling, 2001; Verwaaijen, 2013), aile soylulaştırması (Karsten, 2003), sosyal korumacılık (Brown-Saracino, 2004), kültürel soylulaştırma (Casellas vd., 2012), gay soylulaştırması (Christafore ve Leguizamon, 2016) ve yeşil soylulaştırma (Maantay ve Maroko, 2018) gibi birçok yeni soylulaştırma formu ortaya çıkmıştır (Rerat vd., 2010 a; Doucet, 2014).

Soylulaştırmanın kavramsal gücünü arttıran ve etki alanını genişleten bu formlar literatürde genellikle, 1990'lardan sonra yaşanmaya başlanan ve soylulaştırma süreçlerinin daha kurumsal bir yapıya evrildiği soylulaştırmanın üçüncü dalga dönemi perspektifi üzerinden değerlendirilmektedir (Lees vd., 2008). Üçüncü dalga döneminde soylulaştırma büyük ölçekli sermaye ile daha ilişkili hale gelmiş, hükümetler ve yerel yönetimler soylulaştırma süreçlerinde kolaylaştırıcı ve teşvik edici roller üstlenmeye, buna bağlı olarak kurumsal yatırımcılar da soylulaştırıcılara benzer bir biçimde etkili olmaya başlamışlardır. Ayrıca yine bu dönemde toplumun bazı kesimlerince soylulaştırmaya karşı gösterilen tepkiler önceki



dönemlere göre azalmaya, marjinal hale gelmeye başlamış ve soylulaştırma süreçleri kent merkezlerinin çevrelerinde ve kent dışındaki mekanlarda da gözlemlenir hale gelmiştir (Hackworth ve Smith, 2001).

Son yıllarda gözlemlenen yeni soylulaştırma formlarının oluşum şekilleri ve hızlarının ise zamana ve coğrafyaya bağlı olarak değiştiği (Holm vd., 2015) bununla birlikte ortak özelliklerinin ortaya çıktıkları kentsel mekanlardaki sınıfsal yapıları etkilemeleri olduğu ileri sürülmektedir (Davidson ve Lees, 2010; Rerat vd., 2010 a). Soylulaştırmanın gelişimini ve çeşitliliğini ifade eden soylulaştırma formlarının her biri temelinde klasik soylulaştırmanın bir türevi olmakla birlikte klasik soylulaştırmadan bazı farklılıklar arz etmektedirler (Lees vd., 2008). Bununla birlikte her formun gelişiminde, yerlerinden edilen eski sakinler, onları yerlerinden eden soylulaştırıcılar, yatırımcılar ve yerel yönetimler olmak üzere rolleri formun kendi özgün yapısına göre değişen dört ana aktör söz konusu olmaktadır (Rerat vd., 2010 a).

Soylulaştırma formlarının nasıl oluştuğunun anlaşılması soylulaştırmanın nasıl değişime uğradığını, farklı bağlam ve zamanlarda nasıl gelişebildiğini, farklı toplumsal koşullara ne şekilde uyumlanabildiğini ortaya koyabilmek ve gelecekte ortaya çıkabilecek yeni soylulaştırma formlarını öngörebilmek bakımından önemlidir (Lees vd., 2008). Bu yöndeki çabalar aynı zamanda soylulaştırma teorisi tartışmalarının da daha sağlıklı yapılmasına katkı vermektedir (Rerat vd., 2010). Bu nedenle farklı sınıflardan, gelir gruplarından gelen ve yeni soylulaştırma formlarının oluşumunda etkili olan soylulaştırıcıların bu formların ortaya çıkışına etki eden motivasyonlarının, yaşam seyirlerinin ve konut tercihlerini şekillendiren faktörlerin neler olduğunun analiz edilmesi önem kazanmaktadır (Atkinson ve Bridge, 2005; D. Smith, 2005; Brown-Saracino, 2010; Rerat vd., 2010).

Kırsal Soylulaştırma, yeni bina soylulaştırması, süper soylulaştırma, aile soylulaştırması, turizm soylulaştırması ve öğrencileşme soylulaştırma formlarından bazılarıdır. Bu formların analizi yapılırken Glass'ın 1964'te Londra'daki gözlemlerine dayanarak tanımladığı ve literatürde ana dayanak noktası olarak kabul edilmekte olan klasik soylulaştırmayı referans almak gerekmektedir, çünkü daha sonra ortaya çıkan soylulaştırma formları soylulaştırmanın bu ilk formu ile mukayese edilerek değerlendirilmektedir (Davidson ve Lees, 2005; Lees vd., 2008).

### **1.1.8.1. Kırsal Soylulaştırma**

Klasik soylulaştırmanın ilk türevlerinden biri olan kırsal soylulaştırma kırsal alanların soylulaştırmasını ifade etmekte, kentli yeni orta sınıfın kırsal kesimlerde yaşamakta olan düşük gelir grubundan ve genellikle de işçi sınıfından olan kesimleri zamanla ötekileştirerek yerlerinden etmelerini, böylelikle buralardaki sosyal, ekonomik ve kültürel yapıları değiştirmelerini açıklamaktadır (Lees vd., 2008; Solana-Solana, 2010; Gonzales, 2016). Kırsal soylulaştırmada kırsal kesimlere yönelik iç göç akımları incelenmekte, hem kırsal alanların sosyal dönüşümleri hem de kırsalda yaşam sürenlerin buldukları mekanlardan edilmeleri araştırılma konusu yapılmaktadır (Stockdale, 2010). Klasik soylulaştırma süreçlerinde gözlemlenen değer arttırıcı gayrimenkul tadilatları ve iyileştirmeleri soylulaştırmanın bu formunda da görülmektedir. Ancak bu türden tadilatlar ve iyileştirmeler bu kez daha çok çiftliklerin, müstemilatın, seraların yenilenmesine ve konutların estetik görünmelerine yönelik olarak yapılan çalışmaları içermektedir (Phillips, 2002; Solana-Solana, 2010; Qian vd., 2013).

### **1.1.8.2. Yeni Bina Soylulaştırması**

İnşa edilen büyük ve lüks gayrimenkuller yoluyla gerçekleşen yeni bina soylulaştırmasında ise klasik soylulaştırmada ya da kırsal soylulaştırmada olduğu gibi kentli yeni orta sınıfa ait kesimlerin genellikle işçi sınıfına ait kesimlerden satın almış oldukları eski konutlara değer arttırıcı tadilatlar ve iyileştirmeler yapmaları söz konusu olmamaktadır (Shaw, 2008). Klasik soylulaştırma süreçleri içinde soylulaştırıcıların kültürel sermayeleri ekonomik sermayeye dönüşürken yeni bina soylulaştırmasında özellikle global sermaye akışı ve hizmet çeşitliliği yaşanan kentlerde ekonomik sermaye yeni bir kültürel sermayenin gelişmesine neden olmaktadır (Davidson ve Lees, 2005; Holm vd., 2015). Yeni bina soylulaştırması bu bakımdan her şeyden önce kurumsal sermaye aracılığı ile gerçekleştirilen bir soylulaştırma formu olarak değerlendirilmekte, yerel yönetimlerin politikaları ile birlikte büyük yatırımcıların yatırım yapma motivasyonlarının da süreç içinde belirleyici rol oynadığı ifade edilmektedir (Rose, 2009; Rerat vd., 2010 a, b; Marquardt vd., 2013).

Soylulaştırmanın bu formunda süreç yeni inşa edilen binalar yoluyla gelişmekte, mekanların sosyal, kültürel, fiziksel karakterleri, imajları değişmekte, cazibeleri artmakta, bölgedeki gayrimenkul kira ve satış fiyatları yükselmekte, alt gelir grubundan kesimler giderek sosyal ve kültürel olarak dışlanmaya başlanmakta ve dolaylı olarak yerlerinden edilmektedirler ( Davidson ve Lees, 2005; Davidson, 2007, Curran, 2007, Walks ve Maaranen, 2008 ; Lützeler, 2008; Holm vd., 2015; Lopez-Morales, 2016). Yeni bina soylulaştırması eski ve terk edilmiş sanayi alanlarında, daha önce çoğunlukla alt gelir grubuna ait kesimlerin ikamet ettikleri konutların bulunduğu ve gelişim göstermemiş bölgelerde ve hatta kent merkezlerine yakın konumda olan ve daha önce tarım arazisi olarak kullanılan bazı bölgelerde de ortaya çıkabilmekte ve eski sakinler bu kez yeni gelenler tarafından doğrudan yerlerinden edilmektedirler (Walks ve Maaranen, 2008; Kern, 2009, He, 2009, Holm vd., 2015; Khalila vd., 2015).

### **1.1.8.3. Süper Soylulaştırma**

Soylulaştırmanın 2000’li yıllardan sonra ortaya çıkan formlarından biri de süper soylulaştırmadır (Lees, 2000; 2003; Butler ve Lees, 2006). Soylulaştırmanın bu formunda daha önce soylulaştırma yaşanan kent merkezlerindeki mekanlarda çok güçlü ekonomik sermayeye ve bununla birlikte küresel yönlü kültürel sermayeye sahip olan kozmopolit soylulaştırıcılar aracılığı ile yeni bir soylulaştırma sürecinin gelişimi söz konusu olmaktadır (Butler ve Lees, 2006; Bridge, 2007; Lees vd., 2008, Phillips ve Smith, 2018). Süper soylulaştırma daha çok Londra, New York, Paris, San Francisco gibi finansal kuruluşların ve bilgi teknoloji şirketlerinin buldukları küresel kentlerde ya da bu kentlere benzeyen gelişmiş ve soylulaştırmanın çeşitli formlarının gelişim gösterebileceği derinliğe sahip büyük kentlerde meydana gelmektedir (Lees, 2000, Butler ve Lees, 2006; Lees vd., 2008). Süper soylulaştırma daha önceden soylulaştırılan ve sosyal ve ekonomik olarak farklılaşmış bulunan ve artık tamamen orta ve üst sınıfların ikamet eder hale gelen mekanların bu kesimlerden çok daha zengin ve toplumda statü sağlayan profesyonel meslekler icra eden kozmopolit süper soylulaştırıcılar tarafından daha seçkin ve pahalı mekanlara dönüştürülmeleri olarak tanımlanmaktadır ( Lees, 2000, 2003; Butler ve Lees, 2006). Süper soylulaştırma bu yönüyle kentsel bir mekanda yaşanan ‘‘ikinci tur soylulaştırma’’ (Monare vd., 2014: 118) olarak da adlandırılabilir.

#### **1.1.8.4. Aile Soylulaştırması**

Çocuklu ailelerin gün geçtikçe giderek artan bir şekilde çift gelire sahip olmaya başlamaları ve çalışan annelerin, çocuklarının gelişimleri ile ilgili imkanlara karşı kayıtsız kalamayacakları bir duruma gelmeleri bu ailelerin kent merkezlerinde yaşamaya yönelik taleplerini arttırmakta bu durum çocuklu aileler yoluyla aile soylulaştırması olayının ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Karsten, 2003).

Çocuklu ailelerde annelerin iş yaşamına giderek daha aktif olarak katılmaya başlamaları ve çocuklarına daha çok ilgi gösterebilmek için genellikle kent merkezlerinde bulunan iş yerlerine yakın yerlerde ikamet etmek istemeleri bu ailelerin konut tercihlerinde belirleyici rol oynamaktadır (Brun ve Fagnani, 1994; Karsten, 2003). Ayrıca ikamet edilecek mekanların yakın çevrelerinde bu ailelerin yaşamlarını kolaylaştıracak kreşlerin, iyi eğitim veren okulların, parkların, sağlık ve kültür merkezlerinin bulunmasının da yine konut tercihlerinde dikkate alındığı belirtilmektedir (Rose ve Chicoine, 1991; Butler ve Robson, 2001). Çocukların gelişiminde kentsel mekanların ve çevresel özelliklerin önemli rol oynadığı düşünüldüğünden banliyölerden konut satın almaya gücü yetebilecek bazı çocuklu aileler buralarda yaşam sürmek yerine kent merkezlerinde yaşamayı tercih etmekte, bu tercihleri ile aile soylulaştırıcıları olarak aile soylulaştırması formunu ortaya çıkarmaktadırlar (Karsten, 2003, 2007; Boterman vd., 2010; Lilius, 2014).

#### **1.1.8.5. Turizm Soylulaştırması**

Turizm faaliyetleri yoluyla gerçekleşen soylulaştırma süreçlerini anlamak için ise turizm faaliyetlerinin kentleri nasıl etkilediğine dikkat etmek gerekmektedir (Maitland, 2010; Füller ve Michel, 2014). Kentlerde konut alanlarının bulunduğu bazı bölgelerde turizm faaliyetlerinin teşvik edilmesi buralardaki konutları yatırımcılar için cazip hale getirmekte ve soylulaştırmanın görülmesine neden olabilmektedir (Spirou, 2011). Özellikle kitle turizmi bağlamında, turizmin kentlerde yerleşim alanlarına yayılması buralarda ikamet etmekte olan eski sakinler için ciddi riskler oluşturmakta, yerel halk uzun yıllardır yaşamakta oldukları yerleri zamanla yaşanabilir bulmamaya başlamaktadırlar (Cocola-Gant, 2016). Bu bölgelerde bazı alanlar turistlerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere yapılan yatırımlar

neticesinde değişime uğramakta, gelen turistlerin satın alma güçleri genellikle bölgedeki gayrimenkul piyasasını hareketlendirmeye yetmekte, bu bağlamda ‘uluslararası soylulaştırıcılar’ (Sigler ve Wachsmuth, 2016: 705) olarak da adlandırılan turistler klasik soylulaştırıcıların rollerini üstlenmektedirler. Bunun neticesinde bu bölgelerde yerel dinamiklerle ortaya çıkması pek de mümkün olmayan yeni bir talep yapısı oluşmakta ve bu yapı karlı yeni gayrimenkul yatırımları için önemli fırsatlar sunmaya başlamaktadır (Sigler ve Wachsmuth, 2016).

Gotham (2005) turizm soylulaştırmasını kentlerde orta sınıfın yaşamakta oldukları bölgelerin kurumsal turizm ve eğlence yatırımları aracılığıyla zengin ve ayrıcalıklı bölgelere dönüşümü olarak tanımlamaktadır. Böyle bir süreç kentte var olan özgün yaşamın yanı sıra yerel konut dinamiklerini de değiştirmekte, konutların kullanım amaçlarının farklılaşmasına yol açmakta, bazı konutlar turistlere yönelik hizmet vermek üzere tadilata tabi tutulmakta, bazıları yabancılara ve bölgenin geleceğine yatırım yapmak isteyen turistlere satılmaktadır. Tüm bunların neticesinde klasik soylulaştırmaya benzer şekilde bölgedeki sosyokültürel yapı değişmekte, gayrimenkullerin kira ve satış fiyatlarında artışlar görülmekte, eski sakinler yerlerinden ayrılmak durumunda kalmaktadırlar (Spirou, 2011; Cocola-Gant, 2016; Opillard, 2016).

### **1.1.9. Öğrencileşme**

Üniversiteler kentlerde bir taraftan gelir yaratan, istihdam sağlayan, yerel ekonomileri ve sosyokültürel yaşamı canlandıran kurumlar olarak (Russo vd., 2007; Chatterton, 2010; Kenna, 2011) diğer taraftan kent halkları ile sadece kendi çıkarları doğrultusunda ilişki geliştiren bu nedenle toplumsal yaşama zarar verebilen ve toplumlar üzerindeki dönüştürücü etkileri sorgulanan güç sahibi kurumlar olarak değerlendirilmektedir (Kenyon, 1997; Armstrong vd., 1997, Cochrane ve Williams, 2013).

Dünya genelinde üniversitelerin ve buna bağlı olarak üniversite öğrencilerinin sayılarının sürekli artış göstermesinin kentlerin sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel alanlardaki gelişimine açık katkı verdiği (D. Smith, 2005) bununla beraber öğrencilerin konaklama ihtiyaçlarını karşılamak üzere çeşitli nedenlerle kentlerin

bazı mekanlarında yoğunlaşmalarının yol açtığı etkilerin ise yerel halk ve iş çevreleri tarafından, kentte ikamet edilen mekan, sahip olunan sosyal statü ve meslek gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak çok farklı şekillerde algılanabildiği ifade edilmektedir (Pickren, 2012; Fabula vd., 2015). Son yıllarda yükseköğretimin ve üniversitelerin tüm dünyadaki global genişlemesine bağlı olarak üniversite öğrencilerinin üniversite kentlerini çeşitli alanlarda her geçen gün daha da belirgin bir şekilde etkilemeye başlamaları, öğrencilerin ve öğrencilik hayatının değişime uğraması araştırmacıların ilgisini çekmeye başlamıştır (Fabula vd., 2015; Nakazawa, 2017). Kentlerde üniversite öğrencilerinin çoğalmalarına bağlı olarak sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel olarak öğrencilik yaşamına ilişkin kültürü yansıtan yeni özgün mekanlar ortaya çıkmakta, buralarda gayrimenkul, konaklama, perakende, eğlence ve yiye-içme sektörlerinde öğrenci odaklı yeni birtakım mal ve hizmetler sunulmaya başlanmaktadır (Chatterton, 1999; D. Smith 2005; Chatterton, 2010; Tallon, 2010).

Öğrencilerin konaklama ihtiyaçlarını karşılamak üzere kentlerin bazı mahallelerini tercih ederek bu mahallelere akın etmeleri klasik soylulaştırma süreçlerinde görüldüğü gibi eski sakinlerin yıllardır ikamet ettikleri mahallelerinden taşınmalarına ve buralarda genel olarak gayrimenkul satış ve kira fiyatlarında artışlara neden olmaktadır. (Allinson, 2006; Rugg ve Rhodes, 2003; He, 2014; Coulter vd., 2016). Söz konusu mahalleler zamanla öğrenci nüfusunun hakimiyeti altına girmekte ve öğrenci bölgeleri haline gelmekte, yaşanan bu süreç literatürde öğrencileşme kavramı ile ifade edilmektedir (D. Smith 2002, 2005; Fabula vd., 2015). Daha çok kent merkezlerinde ve üniversite kampüslerinin yakın çevresinde (D. Smith, 2002, 2005; Thomson ve Eikemo, 2010; He, 2014) meydana gelen öğrencileşme olayı öğrencilerin yoğunlaştıkları mekanların kentin diğer mekanlarından belirgin olarak farklılaşmasına ve kentle içiçe ancak ayırt edici bir alt kültüre sahip bulunan öğrenci gettolarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır (D. Smith, 2005; Hubbard, 2008; Garmendia vd., 2012). Çoğunlukla eğitimli orta sınıftan olan üniversite öğrencileri öğrencileştirdikleri mekanlardaki varlıklarının belirli bir zaman dilimine bağlı olduğunun farkında olarak, çoğu kez buralarda yaşam sürmekte olan topluluklarla komşuluk ilişkileri geliştirme ihtiyacı duymamaktadırlar (Fabula vd., 2017).

Öğrencilerin üniversite kentlerinin bazı mahallelerinde yoğunlaşmaları bir taraftan buralardaki yerel ekonomileri ve toplumsal yaşamı canlandırırken diğer taraftan sosyal ve kültürel alanlarda birçok anlaşmazlıkların yaşanmasına yol açmaktadır (Russo vd., 2003; D. Smith, 2005, 2008). Öğrencileşme bu bakımlardan toplumsal hayat üzerinde olumlu ve olumsuz etkileri olan karmaşık bir süreç olarak değerlendirilmekte (D. Smith ve Denholm, 2006) hem mekansal hem de zamansal perspektiflerden klasik soylulaştırma süreçlerine benzer bir şekilde incelenmektedir. Mekansal perspektifte kentsel mekanlarda yenilenme, yeniden yapılanma ve kentsel canlanma gibi her iki süreçte de görülen benzerliklere, zamansal perspektifte ise üniversite öğrencilerinin ileride geleceğin soylulaştırıcıları olacakları varsayımı üzerine odaklanılmaktadır (Nakawaza, 2017).

#### **1.1.9.1. Öğrencileşmenin Tanımı**

Öğrencileşme literatürde soylulaştırma ile ilişkili olarak ya da soylulaştırmanın kapsamı içinde ele alınmaktadır (D. Smith, 2005, 2008; D. Smith ve Holt, 2007; Lees vd., 2008). Yaşamlarının erken dönemlerinde üniversite kentlerinde değişimlere öncülük eden üniversite öğrencilerinin, geleceğin soylulaştırıcılarını (D. Smith, 2005: 87), öğrencileşmenin "soylulaştırma fabrikasını" (D. Smith 2005: 74) ya da "soylulaştırma laboratuvarını" (Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015: 193) ve öğrencileşen mahallelerin de öğrenciler için bir "eğitim alanını" (D. Smith, 2005: 87) temsil ettiği ileri sürülmektedir. Ancak bununla birlikte bugüne dek öğrencileşme ile ilgili yapılan araştırmaların sınırlı sayıda kaldığı belirtilmektedir (Hubbard, 2008; Munro vd., 2009, Sage vd., 2012 b; Nakazawa, 2017). Öğrencileşme ile ilgili araştırmaların sınırlı sayıda kalmasının sebebinin, öğrencileşme ile soylulaştırma arasındaki ilişkiye yeteri kadar ilgi gösterilmemiş olmasından (D. Smith ve Holt, 2007) ve var olan kent sosyolojisi kuramları ile öğrencilerin ikamet amaçlı konaklama tercihlerini açıklamaya çalışmanın güçlüğünden kaynaklandığı ileri sürülmektedir (Hubbard, 2008). Son zamanlarda öğrencileşme ile ilgili yapılan araştırmalar; öğrenci toplulukları ile yerel halk arasındaki ilişkileri, öğrencilerin kültürel tüketim eğilimlerini (Chatterton 2000; Chatterton ve Hollands, 2002), öğrencilere yönelik konaklama imkanlarının kurumsal üretimini (Rugg vd., 2000), öğrencileşme süreçlerini (Hubbard, 2008), öğrencileşmenin soylulaştırma ile olan ilişkisini (Munro ve Livingston, 2012; Fabula

vd., 2017) ve öğrencilerin konut piyasası üzerinde neden oldukları etkileri ele almaktadır (Collins, 2010; Thomson ve Eikemo, 2010; D. Smith, 2012).

D. Smith, 2002’de bir İngiliz kenti olan Leeds’de üniversite öğrencilerinin öğrenimleri sırasında konaklama ihtiyaçlarını karşılamak üzere yaptıkları konut kiralamaları yoluyla kentte bazı mekanlarda yoğunlaşmalarını ve bu mekanlarda yaşanan değişimleri analiz ettiği çalışmasında öğrencileşme kavramını ilk kez kullanan araştırmacı olmuştur (D. Smith, 2005; Lees vd., 2008). Öğrencileşme, normal şartlarda ailelere kiralanan konutların üniversite öğrencilerinin kullanımına uygun hale getirilerek ticarileştirilmesi sonucunda üniversite öğrenci nüfusunun bu konutların bulunduğu kentsel mekanlara akın etmeleriyle meydana gelen ve klasik soylulaştırmaya benzer bir şekilde kentsel mekanlarda sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel dönüşümlere yol açan bir süreç olarak tanımlanmaktadır (D. Smith, 2005).

Öğrencileşmenin soylulaştırmanın yeni formlarından biri olduğu kabul edilmekte ve soylulaştırmanın üçüncü aşaması içinde değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir (D. Smith ve Holt, 2007; Lees vd., 2008). Soylulaştırmanın üçüncü aşamasında büyük sermaye sahipleri çoğunlukla devletin de desteği ile önceden soylulaştırma sürecini yaşamaya başlamış bazı mekanlar üzerinde gerçekleştirdikleri gayrimenkul yatırımları ile süreç üzerinde doğrudan etkili olmaya başlamaktadırlar. Soylulaştırmanın bu aşamasında, daha çok orta ve alt gelir grubuna ait ve genellikle politik açıdan güçsüz durumda olan eski sakinler (D. Smith, 2005) sürekli bir biçimde yerlerinden taşınmak durumunda kaldıkları için yaşanan gelişmelere karşı gösterilen toplumsal direnç süreç ilerledikçe zayıflamaya başlamaktadır (Hackworth ve Smith, 2001).

Kentsel mekanı kendilerine özgü bir biçimde kullanarak marjinalleştiren (Sage vd., 2012 a), karakterini değiştiren ve tüketen üniversite öğrencileri buldukları mekanlarda sunulan mal ve hizmetlerin de farklılaşmasına yol açmaktadırlar (Tallon, 2010; Collins, 2010). Bununla birlikte öğrencileşen mekanlarda, klasik soylulaştırma süreçlerinde görülenden farklı olarak kendi konutlarında ikamet eden sakinlerin sayısında azalış, kiracı sayılarında ise artış gözlemlenmektedir (D. Smith; 2005). Kentlerin kendilerine özgü koşullarına bağlı olarak farklı hızlarda ve biçimlerde gelişebilen öğrencileşme (D. Smith ve Denholm,



2006; Garmendia vd., 2012) bazı durumlarda yerel otoritelerin aldıkları kararlarla da hız kazanabilmektedir (Pickren, 2012; Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015).

### **1.1.9.2. Öğrencileşmenin Boyutları**

Yükseköğretim faaliyetlerinin, öğrenci mekanlarının ve öğrencilerin yaşam tarzlarının ticarileştirilmesi (D. Smith ve Holt, 2007; He, 2015) öğrencilerin yoğunlaştıkları kentsel mekanlarda toplumsal uyumun sağlanmasını önemseyen bütüncül bir yaklaşımla çok boyutlu değerlendirmelerin yapılmasını gerekli kılmaktadır (Hubbord, 2008). D. Smith (2005: 75-76) öğrencileşmeyi “sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel boyutları” üzerinden ayırt edici ve tanımlayıcı özellikleri ile birlikte değerlendirmektedir.

Öğrencileşmenin sosyal boyutu; genel olarak orta sınıfa ait eğitimli ailelerden gelen, genç, bekar ve sınırlı ekonomik güce sahip öğrenci gruplarının üniversite öğrenimleri süresince yaşamak üzere kentlerin bazı mahallerini tercih etmeleri neticesinde bu mekanlarda eskiden beri ikamet etmekte olan sakinlerin yerlerinden edilmelerini, bununla birlikte ortaya çıkan demografik değişiklikleri, oluşan yeni tip sosyal yoğunlaşma, tabakalaşma ve ayrışma düzenini ve hakim hale gelen yeni yaşam tarzı değişikliğini kapsamaktadır (Pickren, 2012; Sage vd., 2012 a; D. Smith ve Hubbard, 2014; Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015).

Öğrencileşmenin ekonomik boyutu; normal şartlarda ailelere kiralanmakta olan konutların üniversite öğrencilerinin kullanımına uygun hale getirilerek kiralanmaları suretiyle ticarileştirilmelerine bağlı olarak konut pazarında yaşanan değişimi ve bu değişimden kaynaklanan fiyat değişikliklerini ifade etmektedir (Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015). Daha yüksek kira geliri elde etmek amacıyla normal şartlarda ailelere kiralanmış konutların öğrencilere kiraya verilmesinin tercih edilmesi, genellikle bölgede kendi konutlarında ikamet eden bireylerin sayısında düşüşe, kirada yaşayanların sayısında artışa ve spekülasyon konut satın alımlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır (D. Smith, 2008; Pickren, 2012). Öğrencileşmenin ekonomik boyutu öğrencileşen mekanlarda gayrimenkulleri bulunan yatırımcıları, bu mekanlarda hizmet sunan ve vergi toplayan kamu

kurumlarını ve bölgede iş yapan kamu ve özel sektör yatırımcılarını etkilemektedir (Ackermann ve Visser, 2016).

Öğrencileşmenin kültürel boyutu; öğrencilerin farklı yaşam tarzlarının, tüketim davranışlarının ve yaşadıkları mekandan kaynaklı beklentilerinin bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır (Sage vd., 2012 a). Ortak bir kültürü ve yaşam tarzını paylaşan genç insanların bir araya toplanmaları bölgede önceden var olan hakim perakende ve hizmet kalıplarında bu yeni ortak kültüre ve yaşam tarzına uyum sağlamaya yönelik değişikliklerin yapılmasını zorunlu kılmaktadır (Collins, 2010). Bunun sonucunda yeni bazı mal ve hizmetler sunan yeni yatırımcılar ve öğrencilerin yol açtıkları değişimlere uyum sağlamak için güncellenen tüketim mekanları ortaya çıkmaktadır (D. Smith ve Hubbard 2014; Fabula vd., 2015).

Öğrencileşmenin fiziksel boyutu; normal şartlarda ailelere kiralanmakta olan konutların öğrencilerin kullanımına sunulmaya başlanması ile birlikte gayrimenkul sahiplerinin, yerel otoritenin ve diğer aktörlerin bu mekanlara yaptıkları yatırımlar neticesinde ilk başlarda gözlemlenen fiziksel iyileşmeleri ancak ilerleyen zamanlarda kentsel mekanların kendilerine özgü koşulları ve yatırımcıların yatırımlarını daha ileri düzeylere taşımamaları gibi nedenlerle iyileşmelerin sona ermesini ve mekanların fiziken kötü hale gelişlerini ifade etmektedir (Russo vd., 2007; Germandia vd., 2012; Sage vd., 2012 a)

### **1.1.9.3. Öğrencileşmeye Etki Eden Faktörler**

D. Smith'e (2005) göre modern kapitalist dünyada üniversite öğrencilerinin sayılarının artışı endüstrileşme dönemi sonrasında bilgi temelli ekonomilerin ve rekabetin önem kazanmasıyla birlikte nitelikli, yüksek eğitilmiş profesyonel iş gücüne olan ihtiyacın artması ile ilişkilidir. Merkezi hükümetlerin üniversite öğrencilerinin öğrenim süreleri boyunca ortaya çıkan konaklama ihtiyaçlarını karşılama konusunda yetersiz kalmaları öğrencileşmeye neden olan arz talep yapısının temel nedeni olarak görülmekte ve bu yapının dengesinin açık olarak dile getirilmese de özel sektörün yatırımları aracılığı ile sağlanmaya çalışıldığı belirtilmektedir (D. Smith ve Denholm, 2006; D. Smith ve Hubbard, 2014).

D. Smith ve Holt (2007) günümüzde dünyada yaşanan gelişmeler çerçevesinde üniversitelerin sayılarının artmasına ve üniversite kentlerinde öğrencileşmenin ortaya çıkışına kendine özgü bir biçimde gelişmekte olan birtakım yapısal faktörler tarafından zemin hazırlanmakta olduğunu ileri sürmektedir. Söz konusu faktörler; global ekonomik rekabette üstünlük elde etmek için devletlerin yükseköğretimi planlı olarak desteklemeleri, üniversitelerin sayılarının artması ve demokratikleşmeleri, bununla birlikte eğitim ve araştırma birimleri ile öğrenci yurtlarını bir arada barındıran klasik üniversite modelinden uzaklaşmaya başlanması, üniversitelerin ve öğrencilerin buldukları kentlerde ekonomik ve sosyal çevrelerini etkileme kabiliyetlerinin artması, öğrencilerin tercihlerindeki, yaşam tarzlarındaki ve tüketim alışkanlıklarındaki değişiklikler, yükseköğretimi elitist bir faaliyet olarak değerlendiren yaklaşımların terk edilmesi, öğrencilerin genelde düşen refah seviyelerine rağmen yükseköğretime karşı olan ilgilerinin artması, öğrencilere kiralanın konutlarla ilgili yapılan kanuni düzenlemelerin yetersiz kalması, dünya genelinde yatırım kültürünün gelişim göstermekte oluşu, ekonomik sermayeye ve mortgage finansmanına ulaşım kolaylığı, buna bağlı olarak satın al ve kirala tarzı uygulamaların artması ve üniversite kentlerinin bazı bölgelerinde görülen kira açığının varlığı olarak ifade edilmektedir (Cooke, 2004; Allinson, 2006; D. Smith ve Denholm, 2006; D. Smith ve Holt, 2007; Murzyn-Kupisz ve Szymkowska, 2015, Nakawaza, 2017; Fabula vd., 2017).

#### **1.1.9.4. Üniversite Öğrencilerinin Karakteristik Özellikleri**

Günümüzün hızla değişen dünyasında öğrencileri karakterize eden özelliklerin de farklılaştığı, çalışan üniversite öğrencilerinin sayılarında ve üniversite öğrencilerinin yaş ortalamalarında genel olarak artışlar gözlemlendiği belirtilmektedir (D. Smith ve Denholm, 2006; Collins, 2010). Özellikle 1990'lardan sonra artan üniversite ve öğrenci sayıları ile beraber öğrencilerin temsil ettikleri özelliklerde gözlemlenen değişiklikler daha belirgin bir hale gelmiştir (Chatterton, 1999). Chatterton (1999) bu bağlamda öğrencileri İngiliz toplumunda temsil etmekte oldukları sınıfsal yapılar üzerinden geleneksel-eski ve geleneksel olmayan-yeni öğrenciler olarak iki tip altında sınıflandırmaktadır.

Buna göre geleneksel-eski üniversite öğrencileri genellikle orta ve üst gelir gruplarına ve sosyoekonomik açıdan gelişmiş ailelere mensup, üniversite öncesinde çoğunlukla saygın özel okullarda okumuş, sosyal yaşamdaki davranışları ile toplumda kolaylıkla fark edilebilen, modern gençlik kültürünü yaşatan öğrenci tipini temsil ederken geleneksel olmayan-yeni öğrenciler genellikle alt gelir gruplarına veya azınlık gruplarına ait ailelerden gelen, bir kısmı üniversite yaşamları boyunca çalışmak durumunda olan, bir kısmı evli ve çoğu kez yaşam tarzları ile toplumda dikkat çekmeyen öğrenci tipini temsil etmektedir (Chatterton, 1999). Bununla birlikte bu iki uç tip arasında farklı yaşam tarzlarına sahip çeşitli öğrenci kimlikleri söz konusudur ve geleneksel-eski ve geleneksel olmayan-yeni öğrencilerin yaşam tarzları her zaman belirgin olarak birbirlerinden kolaylıkla ayırt edilebilir durumda değildir (Chatterton 1999).

D. Smith (2009) ise daha farklı bir yaklaşımla öğrencileri öğrenim gördükleri yerler üzerinden üç grup altında sınıflandırmaktadır. Buna göre üniversite öğrencileri, kendi kentlerindeki üniversitelerde okuyan öğrenciler, kendi ülkesinde kendi kentinden başka bir kentte okuyan öğrenciler ve uluslararası öğrenciler olarak ele alınmaktadır. Smith'e (2009) göre kendi kentlerindeki üniversitelerde okuyan öğrenciler genellikle ailelerinin yanında konakladıklarından diğer öğrenci gruplarından farklı bir öğrencilik deneyimi yaşamaktadırlar. Çoğunlukla kendi özgün kültürlerine bağlı olan ve son derece hızlı hareket edebilen ve ihracat endüstrisinin tüketicileri olarak görülen uluslararası öğrenciler (Fincher ve Shaw, 2009) ise kendi kentlerinden başka kentlerde okuyan öğrencilere benzer şekilde ancak çoğu kez kurumsal aktörlerin müdahaleleri ile öğrenim görmek için geldikleri kentlerde istemeden de olsa sosyomekansal ayrışmalara neden olmakta ve genellikle kent merkezlerindeki yaşamı farklılaştırmaktadırlar (D. Smith 2009; Collins, 2010). Fincher ve Shaw'a (2009) göre öğrencilerin hangi ülkelerden geldikleri, üniversitelere kabul ediliş şekilleri, konaklama tercihleri ve sosyal etkileşimleri üzerinde etkili olmaktadır.

Diğer marjinal gruplar gibi üniversite öğrencileri de ikamet etmeye başladıkları kentsel mekanların hem üreticileri hem de tüketicileri olarak çift taraflı role sahiptirler (D. Smith ve Holt, 2007). Benzer mal ve hizmetlere ihtiyaç duyarlar, benzer kültürel yaşam tarzları ve tüketim kalıpları oluştururlar ve yaşamlarının çok

erken bir aşamasında konaklama ihtiyaçlarını karşılamak üzere yoğunlaştıkları kentsel mekanlarda farklı yaşam tarzlarının ortaya çıkmasına neden olurlar (Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015). Bununla birlikte yerel yaşama katkı vermek ve yardımcı olmak konusunda genellikle ilgisiz bir tutum sergileyen öğrenciler (Armstrong vd., 1997) çoğunlukla birlikte yaşadıkları halktan kopuk bir yaşam süren (Chatterton, 2000; Hubbard, 2008) ve toplumdaki kültürel ve sosyal uyumu bozabilen bireyler olarak görülmektedirler (D. Smith, 2005). Yoğunlaştıkları mekanlarda çoğu kez eski sakinlerin yerlerinden edilmelerine neden olmaktadır (D. Smith ve Holt, 2007; Pickren, 2012).

Bu olumsuz değerlendirmelere karşın üniversite öğrencilerinin çoğunun belli bir satın alma gücüne ve canlı sosyal yaşam tarzına sahip oldukları bu nedenle yüksek kaliteli yerel hizmetlerin sunulduğu renkli ve çekici kentsel mekanların oluşumuna katkı verdikleri ileri sürülmektedir (Macintyre, 2003; Allinson, 2006; Munro vd., 2009; Kenna, 2011). Steinacker'a (2005) göre öğrenciler bir tüketici grubu olarak yerel ekonomiye önemli ölçüde katkıda bulunabilirler ve öğrencilerin nüfus bakımından yüzdesel olarak daha fazla oldukları küçük üniversite kentlerinde bu katkıları çok daha belirgin hissedilebilir.

Bununla birlikte üniversite öğrencilerinin olduğu gibi öğrencilere kiralanan konutların da kendine özgü özelliklerinin olduğu, bu konutların öğrencilerin kişilikleri, sağlık durumları, psikolojileri, akademik performansları ve bir mekana ait olma duyguları üzerinde önemli etkilere sahip olduğu ileri sürülmektedir (Muslim vd., 2012; Garg vd., 2014; Zubairu ve Noralfishah, 2016). Zubairu ve Noralfishah'a (2016) göre öğrenciler için geçici bir karaktere sahip olan öğrenci konutları (Thomson ve Eikemo, 2010) üniversite öğrencilerinin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte bir altyapıya ve hizmet verme yeteneğine sahip olmalıdır. Öğrencilere kiralanan konutların altyapıları ve hizmet verme yetenekleri bu konutların yatak odalarına, mutfağa, banyoya sahip olmaları gibi ana fonksiyonları üzerinden ve konumları, ulaşım araçlarına yakınlıkları, güvenli olmaları, park yeri imkanına, internet bağlantısına, kablo tv hizmetlerine sahip olmaları gibi kullanım kolaylığı, rahatlığı ve güvenliği sağlayan tamamlayıcı fonksiyonları üzerinden analiz edilmektedir (Muslim vd., 2012; Nimako ve Bondinuba, 2013; Garg vd., 2014).

### **1.1.9.5. Üniversite Öğrencilerinin Kiralık Konut Pazarına Giriş Dönemleri ve Pazardaki Konumları**

Günümüzde gözlemlenen üniversite öğrencilerinin profili, öğrencilerin hayattan beklentilerinin artmış olması, ihtiyaçlarının çeşitlenmesi, modern ve lüks imkanları daha çok talep ediyor olmaları gibi nedenlerle bundan birkaç on yıl öncesinin öğrenci profilinden farklılaşmış durumdadır (Nimako ve Bondinuba, 2013; Zubairu ve Noralfishah, 2016). Bununla birlikte öğrenciler bazı durumlarda, örneğin eski ve büyük konutların kiralanması söz konusu olduğunda, uzun süreli kiralama yapan ve öğrencilere göre daha istikrarlı olan ancak konut sahiplerine karşı daha talepkar davranan ailelere kıyasla geçinilmesi kolay ve uyumlu kiracılar olarak görülmektedirler (Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015).

Bağımlı bir çocukluktan, ebeveynlerinin üzerlerindeki kontrolün azalmaya başladığı özgür bir yetişkinliğe geçen (Smith ve Holt, 2007; Zubairu ve Noralfishah, 2016) kendi kentleri dışındaki kentlerde yaşamayı seçerek kültürel ve sosyal bakımlardan zenginleştikleri bir dönemin içine giren üniversite öğrencileri (Holdsworth, 2009; Thomsen ve Eikemo 2010) üniversite yaşamlarının birinci yıllarında genel olarak içlerine kapanık bir tutum sergilemekte, daha çok öğrenci yurtlarında ya da konutlarına öğrenci kabul eden ailelerin yanında konaklamayı tercih etmektedirler (Charbonneaus vd., 2006; Collins, 2010). Chatterton'a (1999) göre öğrenci yurtları öğrencilere, öğrenciliğin kendine has kurallarını ve adetlerini öğrendikleri bir kültür ortamı sağlamaktadır. Öğrenci yurtlarında elde ettikleri deneyimler öğrencilerin öğrenciliğe uyum sağlamalarına ve kendilerini bir öğrenci olarak kimliklendirmelerine imkan vermektedir. Öğrencilerin bu tür deneyimler elde etmeleri öğrencilik yaşamlarının sonraki aşamalarını etkilemekte ve öğrencileşmenin ortaya çıkışını desteklemektedir ( D. Smith ve Holt, 2007).

Öğrencileşmenin yol açtığı olumsuz etkileri azaltmak üzere İngiltere'deki üniversitelerden bünyelerinde oluşturacakları konaklama büroları aracılığı ile birinci yıl öğrencilerinin üniversite kampüsleri içerisinde konaklamalarını teşvik etmeleri, ikinci ve üçüncü yıl öğrencilerine danışmanlık hizmetleri vererek kentsel mekan tercihleri üzerinde yol gösterici olmaları talep edilmektedir (D. Smith ve Denholm, 2006). Birinci yıllarında buldukları kentlerin sosyal ve mekansal yapısı hakkında

bilgi sahibi olan öğrenciler (D. Smith, 2005) ikinci ve üçüncü yıllarında genellikle sosyal etkileşimlere önem vermekte ve daha özgür bir yaşam tarzını tercih etmektedirler (Collins, 2010). Çoğunlukla bu dönemde gerçekleşen kiralık konutlara geçişleri kendilerine, uygun gördükleri kentsel mekanları özgür iradeleriyle tercih etmeleri yoluyla sosyal ve kültürel kimliklerini yeniden ve daha güçlü bir şekilde ifade etme imkanı vermektedir (Rugg vd., 2000; Thomsen ve Eikemo 2010).

Öğrencilerin sosyokültürel mekanlarda aidiyet duyacakları arkadaş grupları oluşturmaları varoluşsal bir güvenlik elde etmeleri bakımından önemli görülmektedir (D. Smith, 2005). Esas olarak bu tür grup oluşturma çabaları, benzer sosyokültürel yapıya sahip öğrencilerin birbirlerini çekmelerine neden olduğundan öğrencilerin kentsel mekan ve konut tercihlerinde önemli rol oynamaktadır (D. Smith ve Holt, 2007). Öğrencilerin kiralık bir konutu paylaşma kararı almaları da planlı bir davranış olarak görülmekte ve önemli bir tercih olarak değerlendirilmektedir. Ancak bu yöndeki tercihleri kiralık konut pazarında faaliyet gösteren yatırımcılar ve emlakçılar gibi kurumsal aktörler tarafından etki altına alınmaya çalışılmaktadır (Smith ve Holt 2007; Pickren, 2012)

Konut sahiplerinin öğrencilere karşı farklı bakış açılarına sahip olmaları, öğrencilerin kullanımına sunulan kiralık konutların yapısal özellikleri ve öğrencilerden kaynaklı kiralık konut talebinin çok güçlü olması nedenleriyle öğrencilerin oluşturdukları kiralık konut pazarının kendine özgü bir karakterinin olduğu ve öğrencilere konut kiralamanın diğer kiracı gruplarına konut kiralamaktan farklı olduğu ileri sürülmektedir (Rugg vd., 2002). Alkol ve uyuşturucu kullanımı, gürültü yapma, karşı cinse ait arkadaşlarını davet etme gibi bazı davranışların kontrol edilmesine yönelik baskılar altında değişkenlik gösterebilen sınırlı özgürlükleri içinde, kiraladıkları konutlarda genellikle sadece öğrencilik yaşamları süresince kalmakta bu nedenle geçici kiracılar olarak görülmektedirler (Zubairu ve Noralfishah, 2016). Bununla birlikte öğrencileşen mahallerde hızlı kiracı değişimlerinin yaşandığı (Evans-Cowley, 2006; Charbonneau vd., 2006) bunun konut sahiplerinin kira gelirlerini düzensiz hale getirdiği bu durumun da öğrencilere kiralanan konutların kira fiyatlarının yükselmesine neden olduğu ileri sürülmektedir (Russo vd., 2007). Bunlarla birlikte üniversite öğrencilerine konutlarını kiralayan konut sahiplerinin genellikle bir aileye kiraya vermek yerine konutlarını zaman

zaman sorun çıkardıklarını düşünmelerine rağmen (Rugg vd., 2002) üç, dört, beş kişilik öğrenci gruplarına kiralarak daha fazla kira geliri elde etme yoluna gittikleri (Hubbard, 2008; He, 2015) bu konut sahiplerinin birçoğunun pazardaki yetersiz arzla birlikte var olan yüksek talepten olabildiğince yüksek kiralar elde etmeye çalışarak yararlanmak istedikleri ve böylelikle tekeli bir pazarın ortaya çıkmasına neden oldukları belirtilmektedir (Zubairu ve Noralfishah, 2016).

Yatırımcıların öğrencilere yönelik kiralık konut pazarına ilgi göstermelerinin başka birkaç sebebi daha bulunmaktadır (Kennai, 2011). Herşeyden önce öğrencilerin talebi ile oluşan bu pazar gayet somut ve istikrarlıdır. Ayrıca mevcut istatistik veriler ile ileriki yıllarda oluşacak olan kiralık konut talebini önceden tahmin edebilmek mümkündür. Bunlarla birlikte öğrencilerin konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yatırımlar yapan yatırımcılara Yeni Zelanda, İrlanda gibi bazı ülkelerde vergi indirimi uygulamaları da söz konusu olabilmektedir (Collins, 2010, Kenna 2011).

Ancak genel olarak kamu kurumlarının üniversite öğrencilerinin konaklama ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik politikalarının yetersizliği nedeniyle öğrencilerin kiralık konut pazarında konut sahiplerinin insafı ile karşı karşıya bırakıldıkları ileri sürülmektedir (Munro ve Livingston, 2012; Sage vd., 2013; Zubairu ve Noralfishah, 2016). Donaldson vd. (2014) göre üniversite öğrencilerinin oluşturduğu bu niş kiralık konut pazarı gayrimenkul sektörünün en fazla istismar edilen pazarı olma hüviyetindedir. Bu durumu değiştirmeye yönelik olarak üniversite kampüsleri dışındaki konaklama imkanlarının artırılması ile öğrencilere yönelik kiralık konut pazarında bir rekabet ortamının sağlanabileceği, bunun sağlanması durumunda üniversite öğrencilerinin oluşturduğu kiralık konut pazarını hedef pazarları olarak gören konut sahibi yatırımcıların (Rugg vd., 2002) sağduyulu davranmak zorunda kalacakları ve öğrencilere kiralanacak konutların kira fiyatlarının makul seviyelere geleceği ileri sürülmektedir (Stevenson ve Askham, 2011; Zubairu ve Noralfishah 2016).

Bunlarla birlikte yatırımcıların normal şartlar altında ailelere kiralanmakta olan konutların öğrencilere kiralanmasını karlı bir yatırım fırsatı olarak görmeleri öğrencilere kiraya verilmeye elverişli durumda olan konutlara olan talebi



arttırmaktadır (Rugg vd., 2002; Hubbard, 2008). Bu yöndeki talep artışı üniversite kentlerinde genel anlamda konut kira ve satış fiyatlarında yükselmelere neden olmaktadır (D. Smith, 2005; Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015). Hubbard'a (2008) göre öğrencilere yönelik kiralık konut pazarının en önemli özelliklerinden biri coğrafi yoğunluğa sahip bir pazar olmasıdır. Bu pazarın dengesiz bir biçimde bazı coğrafyalarda yoğunlaşmasında öğrencileri kentin bazı bölgelerine yönlendirmek suretiyle etki altına almaya çalışan emlakçıların da rol oynadığı ifade edilmektedir (D. Smith 2005; Hubbard, 2008).

#### **1.1.9.6. Öğrencileşmenin Gelişim Süreci**

Dünyada eş zamanlı olarak ortaya çıkan bazı gelişmelerin öğrencileşmenin gelişmesinde etkili olduğu ileri sürülmektedir (Smith ve Denholm, 2006). Öncelikle son birkaç on yıldan beri üniversite öğrencilerinin sayısı önemli ölçüde artış göstermektedir (Alison, 2006). İkinci olarak öğrencilerin birçoğu kendi yaşam sürmekte oldukları kentlerin dışındaki üniversitelerde öğrenim görmekte bu nedenle öğrenim görmek için geldikleri kentlerin sakinleri olmak durumunda kalmaktadırlar. Üçüncü olarak bazı öğrenciler konaklama ihtiyaçlarını kamu imkanları üzerinden karşılama fırsatı bulamamakta bazıları ise yaşam tarzlarının farklı olması gibi nedenlerle var olan imkanları tercih etmemekte, ihtiyaçlarını gayrimenkul pazarında konut kiralamak yoluyla karşılamak yoluna gitmektedirler (Rugg vd., 2002; Smith ve Hubbard, 2014).

Literatürde İngiliz kentlerinde gözlemlenen gelişimi üzerinden anlatılmaya başlanan öğrencileşme olayı İngiltere'de genellikle önünde ve arkasında bahçesi bulunan, çoğunlukla üniversite kampüslerine yakın konumda olan müstakil konutların öğrencilerin kullanımına uygun hale getirilmesi ile karakterize olmuş durumdadır (D. Smith, 2002). Normal şartlarda ailelerin kullanımı için tasarlanmış olan bu müstakil konutlar, küçük ölçekte sermayesi bulunan konut sahipleri, yatırımcılar ve müteahhitler gibi aktörler tarafından her bir öğrencinin kendisine ait odasının bulunduğu, mutfak, banyo ve bahçe gibi ortak kullanım alanlarının ise diğer öğrencilerle birlikte paylaşıldığı "çoklu yaşam konutlarına" (D. Smith, 2005: 74) dönüştürülerek ticarileştirilmektedir (D. Smith, 2005, Sage vd., 2012 b; Garmendia vd., 2012; Ackermann ve Visser, 2016). Pickren'e (2012) göre üniversite öğrencileri

canlı ve istikrarlı talepleri ile bu konutların kendi kullanımlarına uygun hale getirilerek dönüştürülmesinde sermaye sahipleri ile adeta işbirliği yapmakta, bu anlamda böyle bir dönüşümle daha fazla kar elde etme fırsatı bulan sermaye sahipleri öğrencileşmenin öncüleri olmaktadır (D.Smith, 2005; Collins, 2010). Dünya genelinde öğrencileşmenin ağırlıklı olarak müstakil konutların öğrencilerin kullanımına uygun hale getirilerek kiralanmasına yönelik dönüşümler üzerinden geliştiği görülmektedir. Kanada’da ve Avustralya’da sıralı müstakil konutlar (Charbonneaus vd., 2006, Davidson, 2009), ABD’nde pansiyon olarak kullanılmakta olan konutlar (Evans-Cowley, 2006), Norveç’te hyblifiserings (Thomsen ve Eikemo, 2010), Güney Afrika’da müstakil konutlar (Ackermann ve Visser, 2016) üniversite öğrencilerinin kullanımına uygun hale getirilerek kiralanmaktadır. Bu tür alçak katlı binalarda gözlemlenen öğrencileşme literatürde ‘yatay öğrencileşme’ (Garmendia vd., 2012: 2652) olarak nitelendirilmektedir. Bu tür öğrencileşmenin görüldüğü bölgelerde park problemleri yaşanmakta, sıklıkla karşılaşılan büyük kiralık ilan tabelaları nedeniyle sokakların görünümü bozulmakta ve öğrencileşme bu nedenlerle sokak seviyesinde çok açık olarak fark edilebilir hale gelmektedir (Hubbard, 2008). Yatay öğrencileşmenin gerçekleştiği bölgelerde bakımsız bahçelerle, biriken çöp ve atıklarla, aşırı ve istenmeyen davranışların sergilendiği gürültülü partilerle, vandalizm ve benzeri olaylarla çok fazla karşılaşılmakta, öğrencilerin kullandıkları çoklu yaşam konutlarının sayısı bölgede belli bir eşige ulaştığında süreç daha çok öğrencinin bu bölgeye ilgi göstermeye başlaması ile daha da hızlanmakta ve bu konutların buldukları mekanlar zamanla öğrencilerin hakimiyeti altına girerek öğrenci bölgeleri haline dönüşmektedir (Hubbard, 2009, Smith ve Hubbard, 2014).

Literatürün büyük çoğunluğu öğrencileşmeyi çoklu yaşam konutları çerçevesinde yatay öğrencileşme üzerinden ele almaktadır. Bununla birlikte öğrencileşmenin yüksek katlı binalardaki oluşumu ile ilgili çalışmalar da bulunmaktadır (Collins, 2010; Garmendia vd., 2012). Örneğin Yeni Zelanda, İspanya ve Polonya’daki üniversite kentlerinde öğrenciler çoğunlukla çoklu yaşam konutları yerine yüksek katlı binalarda yer alan apartman dairelerini paylaşmaktadırlar (Collins, 2010; Garmendia vd., 2012; Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015). Bu kez yatay öğrencileşmeye nazaran sokaklarda ya da çevrede daha güç fark edilebilen bir öğrencileşme tipi söz konusu olmaktadır. Merdiven toplumunda bir gerçeklik

haline gelen bu tip bir öğrencileşme ‘‘dikey öğrencileşme’’ (Garmendia vd., 2012: 2651) kavramı ile ifade edilmektedir. Dikey öğrencileşmeye zemin hazırlayan yüksek katlı binalar da esasen aileler için planlanmış olan ve ailelere satışı yapılan konutlardan oluşmaktadır. Ancak öğrencilerin yüksek katlı binalarda yaşamaya başlamaları ile birlikte ortaya çıkan yeni sosyoekonomik ve kültürel çevre nedeni ile bazı konut sahipleri bu binalardan ayrılmak durumunda kalmakta, konutlarını kiralamaya ya da satmaya karar vermektedirler (Collins, 2010; Garmendia vd., 2012, Murzyn-Kupisz ve Szymkowska, 2015). Kiralamaya karar verdiklerinde konutlarını üniversite öğrencilerine kiralamaları mevcut yüksek talep nedeniyle genellikle en iyi seçenek olarak ortaya çıkmaktadır. Bu talebin etkisiyle görülmekte olan fiyat artışından faydalanmak üzere satmaya karar verdiklerinde ise bu kez konutları satın alan kişiler bu konutları öğrencilere kiralamakta veya üniversitede okumakta olan kendi çocuklarının kullanımına sunmaktadırlar (Garmendia vd., 2012; Murzyn-Kupisz ve Szymkowska, 2015).

Germandia vd. (2012) göre dikey öğrencileşmede ortaya çıkan olumsuz sonuçların etkisini arttıran üç önemli faktör bulunmaktadır. Birinci faktör öğrencilere arkadaşları ile birlikte farklı yaşam ortamları oluşturmalarını kolaylaştıran çok daireli yüksek katlı binaların varlığıdır. İkinci faktör yüksek katlı binalarda çoklu yaşam konutlarında bulunan ve öğrencilerin faaliyetlerini gizlemelerini kolaylaştıran geniş bahçelerin ve toplanma alanlarının bulunmamasıdır. Üçüncü faktör merdiven boşluklarında, asansör katlarında ve konutlarda seslerin dışarıdan duyulmasını engellemekte yetersiz kalan yapı tarzı ve kalitesidir. Bütün bu faktörler dikey öğrencileşmede öğrencilerle binadaki eski sakinler arasında ortaya çıkan çatışmaların yatay öğrencileşmede ortaya çıkan çatışmalara göre çok daha derinden yaşanmasına neden olmaktadır ve bu süreç özel sektörün dinamikleri içinde yaşandığından ve ayrıca öğrencilerin binalardaki mevcudiyetlerini belli bir sayı ile sınırlandırmak oldukça zor olduğundan dikey öğrencileşmenin yol açtığı sonuçlarla baş edebilmek hiç kolay gözükmemektedir (Germandia vd., 2012).

Diğer taraftan üniversite kampüsleri dışında üniversite öğrencileri için özel olarak inşa edilen özel öğrenci yurtları da öğrencileşme çerçevesinde ele alınmaktadır (D. Smith, 2007; Hubbard, 2008; Smith ve Hubbard, 2014). Özel öğrenci yurtları genellikle park etme alanlarına, çamaşırhanelere, geç saatlere kadar

açık olan öğrenci kantinlerine, tv salonlarına, dinlenme odalarına, ortak kullanım alanlarına, birkaç yatak odalı dairelere sahip, giriş ve çıkışları kontrol altında tutulan güvenli bina veya binalardan oluşmaktadır. Özel öğrenci yurtlarının çoğalmaları, öğrenci nüfusunun artması ve ancak buna karşın kent merkezlerinde öğrencilerin kullanımına sunulan konutların nitelik ve nicelik olarak yetersiz kalması sonucu ortaya çıkan talep artışı ile ilişkilendirilmektedir (D. Smith 2007; Hubbard 2008, 2009; Kenna 2011; Stevenson ve Askham, 2011). Öğrenci yurtları kimi durumlarda yeni ve modern kentsel mekanların ortaya çıkmasını kolaylaştırdığı için hükümetler tarafından da teşvik edilmektedir (Kenna, 2011; Smith ve Hubbard 2014). Örneğin İrlanda’da bazı kentler öğrencilere kiralanmış çoklu kullanımlı müstakil konutların sayılarını azaltmak için üniversite kampüsleri dışında konaklayacak öğrencilere yönelik olarak inşa edilen özel öğrenci yurtları için yatırımcılarla işbirliği yapmaktadırlar (Kenna, 2011). Bu yatırımlar daha çok kent içindeki ya da yakınındaki eskiden sanayi bölgesi olarak kullanılmakta olan alanlar içinde gerçekleşmekte bu yolla kent içinde yerel halkın değil öğrencilerin yer değiştirmeleri sağlanmaktadır (D. Smith ve Hubbard, 2014). Ancak bu kez de görünmez bir sosyal ayrışma sorunu ile karşı karşıya kalmaktadır (Sage vd., 2013).

D. Smith’e (2007) ve Kenna’ya (2011) göre özel öğrenci yurtları projeleri ile öğrencilerin kentlerdeki davranışları kontrol altına alınmaya çalışılmaktadır. D. Smith’e (2007) göre bu durum öğrencilerle yerel halk arasına mesafe koymakta ve öğrencilerin öğrenimleri sonrasında toplumsal yaşama deneyimsiz olarak katılmalarına yol açmaktadır. Örneğin Avustralya’da, alt katlarında çoğunlukla mağazaların ve ofislerin yer aldığı yüksek katlı binalarda çoğunlukla uluslararası öğrenciler için inşa edilen küçük apartman daireleri nedeni ile öğrencilerin yerel halkla etkileşimleri sınırlı düzeyde kalmakta bu nedenle genellikle eski sakinlerin yerlerinden edilmeleri söz konusu olmamaktadır (Fincher ve Shaw, 2009; Collins, 2010).

İngiltere’de gözlemlenen öğrencileşme olaylarının halen iki aşama üzerinden gelişim göstermekte olduğu ileri sürülmektedir. İlk aşamada 1995’lerden sonra öğrencilere kiralanmış çoklu yaşam konutlarının artışı söz konusu olmaktadır. İkinci aşamada bu konutların kanuni düzenlemelerle kontrol altına alınmaya başlanması ve öğrencilere yönelik kiralık konut pazarının doygunluğa ulaşması ile birlikte

2005'lerden sonra üniversite öğrencilerinin güncel tüm ihtiyaçlarına cevap verebilecek niteliklere sahip ve özel sektör tarafından inşa edilen özel öğrenci yurtlarının artışları ile ortaya çıkan gelişim söz konusu olmaktadır (D. Smith 2007; Hubbard, 2008, 2009). Birinci aşama genellikle kontrolsüz bir gelişim gösterdiği için daha çok kentsel gelişimi engelleyici bir süreç olarak, ikinci aşama ise planlı ve belli resmi düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirildiği için kentsel gelişime katkı veren bir süreç olarak değerlendirilmektedir (D. Smith, 2007).

Diğer taraftan uluslararası öğrenciler ile orta ve üst gelir grubuna ait ailelerden gelen öğrencilerin kaliteli hizmet veren özel öğrenci yurtlarını daha çok tercih ettikleri (Hubbard, 2009), bu yurtlar aracılığı ile öğrencileşmenin birinci aşamasında öğrencilere kontrolsüz bir biçimde yapılan kiralama neticesinde ortaya çıkan olumsuz etkilerin önüne geçilmeye çalışıldığı ve ayrıca çoklu yaşam konutlarının tekrardan ailelere kiralanmasının sağlandığı belirtilmektedir (D. Smith, 2007; Stevenson ve Askham, 2011).

Öğrencileşmenin ilerleyen zamanlarında ise farklı süreçlerin gelişimi söz konusu olabilmektedir. Fabula vd. (2017) göre öğrencileşme sürecini sona erdiren faktörlerden biri yükselen konut kiralaları ile bölgede kira açığının kapanmaya başlamasıdır. Böyle bir durumda bölgede soylulaştırmanın diğer formları ortaya çıkabilmekte ya da mevcut konut stoğu farklı amaçlar için örneğin turizm sektörü faaliyetleri için kullanılmaya başlanmakta ve bu kez üniversite öğrencileri yerlerinden edilmektedir. Öğrencilerin ve sonrasında öğrencilere konutlarını kiralayan yatırımcıların öğrencileşen mekanları çeşitli nedenlerle terk etmeleri ile ortaya çıkan süreç literatürde “öğrencisizleşme” (D. Smith, 2008: 2552) olarak ifade edilmektedir. Öğrenci nüfusunun sayısının azalması ile ortaya çıkan öğrencisizleşme bölgedeki perakende ve hizmet sektöründe faaliyet gösteren işletmeleri ve gayrimenkul değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir (D. Smith, 2008).

### 1.1.9.7. Öğrencileşmenin Coğrafyası

Öğrencileşme günümüzde Hollanda, Fransa, Almanya (Russo vd., 2007), Norveç (Thomsen ve Eikemo, 2010), Polonya (Grabkowska, 2011), İspanya (Garmendia vd., 2012), Macaristan (Fabula vd., 2015) gibi Avrupa ülkelerindeki, İngiltere (D. Smith, 2002), Kanada, (Charbonneaus vd., 2006), Avustralya (Fincher ve Shaw, 2009), Yeni Zelanda (Collins, 2010), İrlanda (Kenna, 2011) ABD (Pickren, 2012) gibi Anglo Sakson ülkelerindeki ve Tayland (Muslim vd., 2012), Çin (He, 2015) ve Güney Afrika (Ackermann ve Visser, 2016) gibi gelişmekte olan ülkelerdeki birçok üniversite kentinde tanınan bir olay haline gelmekte ve analiz edilmektedir .

Öğrencilerin ve eski sakinlerin sahip oldukları kültürel değerlerin ve yaşam tarzlarının birbirlerinden çok farklı olabildiği (Hubbard, 2008; Cochrane ve Williams, 2013) bununla birlikte belli bir mekanda ikamet etmeye yönelik motivasyonlarının bölgenin konumundan ve uygun gayrimenkul fiyatlarından yararlanmak olduğu ifade edilmektedir (Fabula vd., 2015). Ancak Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska'ya (2015) göre öğrencilerin kentsel mekan tercihi kararları sadece uygun kira fiyatlarından yararlanma isteklerinden değil aynı zamanda ve daha çok da yaşam tarzı ve tüketim tercihleri üzerinden şekillenmekte, bu nedenle öğrencileşme kentlerin sorunlu kenar semtlerinden daha çok orta ve üst gelir grubuna ait kesimlerin ikamet etmekte olduğu semtlerinde görülmektedir (D. Smith 2005; Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015).

Diğer taraftan öğrencileşmenin ulusal ve yerel dinamiklere bağlı olarak farklı şekillerde ortaya çıkabileceği ifade edilmektedir (D. Smith 2005, Kenna, 2011, Munro ve Livingston, 2012). Örneğin üniversite harçlarında ya da ücretlerindeki artışlar üniversitelere daha çok ekonomik bakımdan güçlü öğrencilerin gidebilmelerine, ekonomik bakımdan güçlü olmayan öğrencilerin ise kendi kentlerindeki üniversiteleri tercih etmek durumunda kalarak aileleri ile beraber yaşamalarına neden olmakta bu durum öğrenci profilinin ve konaklama tercihlerinin değişmesine, öğrenciler arasında kutuplaşmalara ve farklı sınıfsal ayrımların ortaya çıkmasına yol açmaktadır (D. Smith, 2005; Stevenson ve Askham, 2011). Bununla birlikte kamunun ve halkın öğrencilere bakış açılarının da öğrencileşmenin ortaya

çıkış süreci üzerinde farklılıklara yol açabileceği ileri sürülmektedir (Fabula vd., 2015; Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015). Örneğin sosyalizmin tarihsel gelişimi içerisinde izlediği yol ve bıraktığı miras nedeniyle postsosyalist ülkelerde görülen öğrencileşme Batı Avrupa ve Anglo Sakson ülkelerinde görülenden farklı şekilde gelişmektedir ve bu farklı gelişim postsosyalist ülkelerdeki yer değiştirme kalıplarını etkileyen konut stoğunun yapısal özelliklerinden kaynaklanmaktadır (Grabkowska, 2011; Gentile vd., 2012). Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska'ya (2015) göre öğrencilerin konut kiralama tercihlerini şekillendiren kararları ve bunun doğal sonucu olarak öğrencileşme süreci kentlerdeki mevcut müstakil konut, apartman daireleri ve bina stoğunun fiziki ve coğrafi dağılımları ile yakından ilişkilidir. Örneğin Batı Avrupa'daki öğrenciler ile karşılaştırıldığında postsosyalist ülke kentlerindeki öğrenciler kentlerde genellikle daha dağınık bir halde bulunmaktadırlar ve çoğunlukla iyi ulaşım imkanlarına sahip iyi konumdaki prestijli konutlarda ve daha çok da apartman dairelerinde ikamet etmektedirler. Konut, eğitim ve eğlence alanlarının birbirlerinden mekansal ayrımlarının belirgin olmadığı postsosyalist ülke kentlerinde (Fabula vd., 2017) öğrenciler çoğunlukla yerel halkla aynı eğlence alanlarını tercih etmektedirler, bu durum öğrencilerle diğer toplumsal gruplar arasında görülebilen sosyokültürel çatışmaların şiddetini azaltmaktadır (Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska, 2015).

Hem öğrencilerin hem de yerel halkın sosyoekonomik yapıları, yaşadıkları kentsel mekanlarla olan ilişkileri ve kozmopolitan bir yapıyı benimseme düzeyleri dikkate alındığında öğrencilerle yerel halk arasında gözlemlenen çatışmaların her zaman benzer şekilde ortaya çıkacağını söyleyebilmek mümkün değildir (Binnie vd., 2005). Bununla beraber üniversite öğrencilerinin sosyoekonomik profilleri yaşadıkları mekanlardaki yerel halkın genel profili ile uyumlu hale gelene kadar öğrencileşmenin sosyal ve kültürel çatışmalara neden olması kaçınılmaz gözükmektedir (Hubbard, 2008). Pickren (2012) de benzer bir şekilde öğrencileşmenin halkın genel profiline bağlı olarak kentin farklı mekanlarında farklı etkiler ortaya çıkarabildiğini iddia etmekte, öğrencilerin kentlerde alt gelir grubuna ait kesimlerin ikamet ettikleri az gelişmiş semtlerine yerleşmeleri durumunda buralardaki sosyal ve kültürel yaşamı olumlu yönde etkilediklerini, konut pazarını canlandırdıklarını buna karşın kentlerin daha gelişmiş semtlerine yerleştiklerinde ise buralardaki mevcut yüksek yaşam kalitesini tehdit ettiklerini ile sürmektedir.

#### **1.1.9.8. Öğrencileşmenin Etkileri**

Öğrencileşme ekonomik, sosyal, fiziksel, kültürel alanlarda dikkat çeken değişimlerin meydana gelmesine neden olmaktadır (D. Smith ve Denholm, 2006). Ackermann ve Visser'a (2016) göre üniversite öğrencilerine, çoklu yaşam konutları gibi az katlı binalarda ya da özel öğrenci yurtları gibi yüksek katlı binalarda sunulan farklı konaklama imkanları öğrencileşmenin sosyal, ekonomik ve kültürel etkilerinin farklı şekillerde ortaya çıkmasına yol açmaktadır. D. Smith ve Holt (2007: 149) öğrencileşme sürecinin ekonomik, sosyal, fiziksel, kültürel etkilerini Tablo 1'deki gibi sıralamaktadır.



**Tablo 1.** Öğrencileşmenin Sosyal, Ekonomik, Kültürel, Fiziksel Etkileri

| <b>Sosyal Etkiler</b>  | <b>Ekonomik Etkiler</b>   |
|--|---|
| Yerel nüfusun demografik yapısı,<br>Nüfus yoğunluk düzeyi,<br>Nüfusun geçiciliği düzeyi,<br>İkamet edenlerin devir hızı,<br>Yerel toplumsal uyum,<br>Yerel komşuluk düzeyi,<br>Mekanın ifade ettiği anlam,<br>Eğitim ve sağlık hizmetlerine olan arz ve talep,<br>Toplu taşıma hizmetlerine olan arz ve talep,<br>Suç trendi ve suç önleme stratejilerinin verimliliği,<br>Oy kullanma ve siyasi üyelik düzeyi,<br>Araç park etme düzeni verimliliği,<br>Alkol ve madde kullanımı düzeyi,<br>Yerel halkın genel sağlık durumu. | Konut arz ve talebi, yerel ekonomi içinde harcama düzeyi,<br>Emlakçılara, gayrimenkul bakım ve müteahhitlik hizmetlerine olan arz ve talep,<br>Yerel perakende ve eğlence hizmetlerine olan arz ve talep,<br>Yerel ekonominin mevsimselliği,<br>Konut ve çocuk bakımı hizmetlerine olan arz ve talep,<br>Belediye vergisi gelirlerinin düzeyi,<br>Yerel işgücüne olan arz ve talep. |
| <b>Kültürel Etkiler</b>  | <b>Fiziksel Etkiler</b>   |
| Özellikli perakende ve eğlence imkanlarına olan arz ve talep,<br>Topluma zarar veren davranış düzeyi,<br>Hane halkından, yayalardan, taksilerden, özel araçlardan kaynaklanan gürültü düzeyi,<br>Yaşam tarzlarının uyum düzeyi ,<br>Polise ve acil servise olan arz ve talep.  | Özel araç, bisiklet kullanma ve yürüme düzeyi,<br>Trafik sıkışıklığı düzeyi,<br>Görüntü kirliliği düzeyi,<br>Çöp ve moloz düzeyi,<br>Bahçelerin ve özel yolların bakımı,<br>Duvar yazıları ve kamu malına zarar verme düzeyi.   |

Öğrencileşme ile ilgili tartışmalar literatürde ağırlıklı olarak öğrencileşmenin neden olduğu düşünülen olumsuz etkiler üzerinden sürdürülmektedir (D. Smith, 2009). Öğrencileşmenin toplumda öğrencilere karşı gösterilen hoşgörünün

azalmasına, sosyal anlaşmazlıklara ve öğrenci karşıtı hareketlerin ortaya çıkmasına yol açtığı (Hubbard, 2006; National HMO Lobby, 2008; Sage vd., 2012 b) bununla birlikte benzer anlaşmazlıkların farklı kültürlere ve sosyal yaşamlara sahip olmaları nedeniyle sadece öğrenciler ve eski sakinler arasında değil aynı zamanda öğrenci nüfusunun kendi içinde de görülebildiği ifade edilmektedir (Bartram, 2007; Andersson vd., 2012). Bu nedenle öğrencileşme kavramının sadece öğrencilerin bazı kentsel mekanlara akın ederek bu mekanların sosyoekonomik ve kültürel karakterlerini değiştirmelerini anlatan bir süreci ifade etmek için değil buraların getto ya da bataklık haline gelerek çöktüğünü anlatmak için de kullanıldığı ileri sürülmektedir (Hubbard, 2008).

Öğrencileşmenin yol açtığı olumsuz etkileri azaltmayı sağlamak üzere birçok İngiliz üniversite kentindeki yerel halk 2004 yılında kurulan ve 2018 yılı itibarıyla 35 İngiliz üniversite kenti ve bu kentlerden 54 toplum grubunun üyeliğini kapsayan HMO Lobby Organizasyonu bünyesinde örgütlü girişimlerde bulunmaktadır (National HMO Lobby, 05.01.2018). Bu girişimler yoluyla konutların öğrencilere düzensiz bir şekilde kiralanmasına karşı harekete geçilmekte, öğrencilere kiraya verilecek konutların bir plan dahilinde takip edilmesi, kayıt altına alınmak suretiyle lisanslamaya tabi tutulmaları ve konuyu belli bir düzen içine alacak yasaların çıkarılması için mücadele edilmekte, bazı bölgelerde bu konutları kiralayacak öğrencilerin sayılarına kısıtlama getirilmektedir (D. Smith, 2008; Hubbard, 2008; Chatterton, 2010; National HMO Lobby, 05.01.2018).

Bununla birlikte öğrencilerin yerel ekonomide gerçekleşen harcama düzeylerini yukarı çekerek (Allinson, 2006) buldukları yerlerde kültürel ve sportif faaliyetlerin düzenlenmesine destek vererek (Collins, 2010), üniversite kampüslerinin dışında güvenlik önlemlerinin artırılmasında rol oynarak (Donaldson vd., 2014), yakın çevrelerinde yaşayan yaşlı ve maddi durumu iyi olmayan kişilere günlük yaşamlarında yardım ederek (Fabula vd., 2015) ve bazı sosyal işlerde gönüllü çalışarak buldukları kentlerdeki toplumsal yaşama olumlu katkılar sağladıkları ifade edilmektedir (D. Smith ve Denholm, 2006). Ancak öğrencileşmenin toplum üzerindeki olumlu yöndeki etkilerinin literatürde henüz yeterince tartışılmadığı belirtilmektedir (Hubbard, 2008; Fabula vd., 2015).

## 1.2. ÖĞRENCİLEŞMENİN TESPİTİ

Bu başlık altında Eskişehir Tepebaşı İlçesi'ndeki işyeri çalışma ruhsatına sahip tüm işletmelerin faaliyet alanlarına göre coğrafi olarak nerelerde yoğunlaştıkları öğrencileşme literatürü çerçevesinde analiz edilmiş ve öğrencileşmenin Tepebaşı'nın hangi mahallelerde yaşanmakta olduğu tespit edilmiş böylelikle çalışmanın üçüncü bölümünde yer verilen araştırmanın hangi bağlamda gerçekleştirileceği belirlenmiştir.

Araştırmanın bu şekilde belli bir çerçeveye içinde uygulanmasını sağlayan ikincil verilerin kullanılması ile araştırmanın temel amaçlarına ulaşması hedeflenmiştir. İkincil verilerin kullanılmasının diğer bir nedeni farklı veri kaynaklarından elde edilen verilerin birbirleri ile ilişkilerinin kurulması yoluyla birleştirilip derinleştirilmesi ve/veya varsa birbirleri ile çelişen bulguların ortaya konması ve bunların nedenlerinin araştırılmasıdır. Böyle bir yöntem, farklı yaklaşım ve kavramların birleştirebilmesine, araştırma sorularının daha iyi cevaplanabilmesine, elde edilen bulguların güçlü kanıtlara dayanmasına böylelikle teori ve uygulamaya ilişkin daha kesin bilgilerin üretilmesine imkan vermekte (Johnson ve Onwuegbuzie, 2004; Greene, 2005; Creswell, 2009) araştırmanın kalitesini arttırmaktadır (Hoggart vd., 2002).

Öğrencileşme gibi kentsel değişim alanlarında yapılan araştırmalarda karşılaşılan temel yöntemsel zorluklar coğrafi değişimlerdeki istikrarsızlık, değişkenlik ve hızdan kaynaklanmaktadır. Üniversite öğrenci nüfusunun geçici bir topluluk olması (Thomson ve Eikemo, 2010; Ghani ve Suleiman, 2016) öğrencileşmenin tespitinde yöntemsel bir zorluk ortaya koymaktadır. Üniversite kentlerinde, her yıl bir dönemin öğrenci topluluğu kentten ayrılmakta bu topluluğun yerine yeni bir öğrenci topluluğu gelmekte, üniversite öğrencileri tercihlerine göre mevcut gruplara dahil olmakta ya da var olan gruplardan farklı yeni gruplar oluşturmakta buna göre sürekli olarak bir yerleşme ve ayrılma döngüsü yaşanmaktadır.

Diğer bir yöntemsel zorluk ise öğrencileşmenin kentlerde ulusal ve yerel dinamiklere bağlı olarak farklı şekillerde ortaya çıkabilmesinden kaynaklanmaktadır (D. Smith, 2005; Kenna, 2011; Munro ve Livingston, 2012). Bu nedenle bu alandaki bir araştırma ulusal ve yerel dinamikleri de hesaba katabilmeli, düzenlilik göstermeli, verilere dayanmalı ve analitik olmalıdır.

Bu değerlendirmeler çerçevesinde Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nden elde edilen ve elde edildiği tarih itibarıyla Eskişehir/Tepebaşı İlçesi'nde faaliyette olan tüm işletmelere ait ruhsat bilgilerine odaklanılmış ve öğrencileşmenin ilçenin hangi mahallelerinde yaşanmakta olduğu literatüre göre ve somut bir biçimde tespit edilmiştir.

### **1.2.1 Öğrencileşmenin Tespitinde Kullanılan Verilerin Çalışma İçin Önemi**

Öğrencileşmeyi tespit edebilmek için ağırlıklı olarak üniversite öğrencilerinin ihtiyaçlarını ve isteklerini karşılamaya yönelik olarak mal ve hizmet üreten ve öğrencilerin yaşam tarzlarını, sosyokültürel tercihlerini dikkate alan sermaye sahiplerinin yatırım kararları ile ortaya çıkan değişimler öğrencileşme literatürüne göre analiz edilmiştir. Böyle bir yaklaşımın benimsenmesinin nedenleri bulunmaktadır.

Eskişehir'de kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencilerinin ikamet ettikleri konutların öğrencilere kiralanın konutlar olduğuna dair herhangi bir resmi veri ve bu konutlarda ikamet eden üniversite öğrencilerine ilişkin yerleşim yeri adresi kayıtları bulunmamaktadır. Öğrencilerin kiralık konutlarda yaşamakta olduklarını, konut sahiplerinin de konutlarını üniversite öğrencilerine kiradıklarını bildirmek zorunda oldukları resmi bir kurum ve ayrıca bu alanda herhangi bir yasal düzenleme de bulunmamaktadır. Öğrencileşen mahallelerde gözlemlenen kendi konutlarında ikamet eden kişi sayılarındaki azalışları ve kiracı sayılarındaki artışları (D. Smith, 2005) tespit etmede kullanılacak herhangi bir veriye de ulaşamıştır. Dolayısıyla öğrencileşmeyi üniversite öğrenci nüfusu ile ilişkili sayısal veriler üzerinden ölçebilmek mümkün olamamıştır. Bu durum öğrencileşmenin farklı bir yöntemle tespit edilmesini zorunlu kılmıştır.

Üniversite öğrencileri öğrenim görmek için geldikleri kentlerdeki yatırımcıları yatırım yapmaya teşvik eden gruplar olarak değerlendirilmektedir (Ley, 2003; D. Smith, 2005). Bu nedenle öğrencileşmenin kültürel ve ekonomik boyutlarını olabildiğince yansıtabilmeyi hedefleyen bir yaklaşımla Tepebaşı'nda üniversite öğrencilerinin spesifik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mal ve hizmet üreten işletmelerin coğrafi olarak nerelerde konumlandıklarının öğrencileşme literatürüne göre analiz edilmesi yoluyla bir öğrencileşme tespiti yapılması planlanmıştır. Bu doğrultuda Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nden Eskişehir Tepebaşı İlçesi'nde işyeri çalışma ruhsatına sahip tüm işletmelere ilişkin güncel veriler elde edilmiştir. Verilerin elde edildiği tarih olan 18.04.2019'e kadar işletme ruhsatı almış olup da bu tarihte halen faaliyetine devam etmekte olan toplam 9207 işletmeye ait ruhsat bilgileri öğrencileşme literatürü çerçevesinde incelenmiştir.

Toplumsal nitelikteki gelişmeleri, yönelimleri ifade eden bu tür sayısal verilerin analiz edilmesi üzerinde araştırma yaptığımız olayların doğasını keşfetmemize ve gerçekliklerini anlamamıza yardımcı olmakta, araştırmamızda yer alan değişkenler arasındaki ilişkilerin belirlenmesine ve geleceğe dair tahminler yapılabilmesi imkan vermektedir (Hoggart vd., 2002). Elde edilen verilerle Eskişehir/Tepebaşı'nda öğrencileşmenin hangi mahallelerde yaşanmakta olduğunu keşfedebilmek, tanımlayabilmek ve somut bir biçimde tespit edebilmek ve yorumlayabilmek mümkün olmuştur. Öğrencileşmenin böyle bir yöntemle tespit edilebilmesi öğrencileşme gibi dinamik ve hızlı gelişen bir sürecin gelişiminin daha geniş bir perspektiften izlenebilmesine ve değerlendirilebilmesine imkan sağlamaktadır. Bu çalışma, Eskişehir/Tepebaşı'nda öğrencileşmenin tespit edilmesine yönelik olarak gerçekleştirilen ilk araştırma olup bu alanda yapılacak tartışmalara ve araştırmalara önemli katkılarda bulunmaktadır.

### **1.2.2. Öğrencileşmenin Tespitinde Kullanılan Verilerin İçeriği**

Soylulaştırmayı evrensel ölçekte ve açık bir biçimde ölçen bir yöntemin henüz geliştirilemediği (Holm ve Schulz, 2018), öğrencileşmenin de üniversite kentlerinde genellikle veri yetersizlikleri nedeniyle tam olarak tespit edilemediği belirtilmektedir (Smith ve Hubbard, 2014). Bununla birlikte soylulaştırmanın tespit

edilmesine yönelik çalışmalarda çeşitli verilerden faydalanıldığı görülmektedir. Ortaya çıkan yeni yaşam tarzlarının göstergesi olarak yorumlanan bazı gösterişçi tüketim sembolleri, örneğin belli bir bölgedeki evcil hayvan sahiplenme oranındaki ya da köpek parklarının sayılarındaki artışlar soylulaştırmanın göstergeleri olarak kabul edilmekte ve soylulaştırmanın tespiti çalışmalarında kullanılabilir (Tissot, 2011; Langeeggard, 2017). Benzer şekilde kentlerin belli coğrafyalarındaki sosyokültürel yapıların ve tüketim kalıplarının değişimini yansıtan ve değişimlerin kültürel sembollerinden biri olarak görülen kafelerin sayılarındaki artışlar, söz konusu artışların meydana geldiği coğrafyalarda soylulaştırmanın yaşanmakta olduğuna ilişkin göstergeler olarak kabul edilmekte ve soylulaştırmanın tespiti çalışmalarında kullanılabilir (O’Sullivan, 2005; Boyd, 2008; Papachristos vd., 2011; Glaeser vd., 2018).

Öğrencileşme olayı da kentsel mekanlarda gözlemlenen sosyokültürel dönüşümleri ve ekonomik yenilenme süreçlerini ifade etmektedir (D.Smith, 2005; Collins, 2010; Pickren, 2012). Kentsel mekanları kendilerine özgü bir biçimde marjinalleştirerek (Sage vd., 2012 a) öğrencileşmenin ortaya çıkmasına yol açan üniversite öğrencilerinin diğer topluluklardan farklı demografik, kültürel ve sosyal özelliklerinin olduğu (Munro vd., 2009) genel olarak kurallardan ve düzenlemelerden uzak, mobil ve özgür bir yaşam tarzı benimsedikleri (Smith ve Holt, 2007; Smith, 2007) bu nedenlerle ailelerin ihtiyaç duydukları mal ve hizmetlerden farklı mal ve hizmetlere ihtiyaç duydukları, farklı tüketim tercihlerinde buldukları belirtilmektedir (Rugg vd., 2000; Goddard ve Vallance, 2013). Bu nedenle öğrencilerin yoğunlaştıkları mekanlarda sunulan mal ve hizmetlerin öğrencilerin ihtiyaçlarına ve sosyokültürel tercihlerine göre değişim gösterdiği (Tallon, 2010; Collins, 2010) öğrencileşen mekanlarda gayrimenkul, konaklama, perakende, eğlence ve yeme-içme sektörlerinde öğrenci odaklı yeni ve spesifik birtakım mal ve hizmetlerin sunulmaya başlandığı (D. Smith 2005; Chatterton, 2010; Tallon 2010) tüm bunların sonucunda sosyokültürel yapılarla birlikte ekonomik yapıların ve ticari yaşamın da değiştiği belirtilmekte (D. Smith, 2002 ; D. Smith ve Hubbard, 2014; Fabula vd., 2015) söz konusu değişimlerden olumlu anlamda en çok sermaye sahibi yatırımcıların faydalandıkları belirtilmektedir (Schaffer ve Smith, 1986, Zukin, 1987; Smith, 1996, 2002; Shaw, 2008; Atkinson, 2011). Tüm bunlar göz önüne alındığında, üniversite öğrencilerinin ihtiyaçlarına yönelik ve

sosyokültürel tercihleri ile uyumluluk gösteren mal ve hizmet üreten işletmelerin üniversite kentlerinde hangi coğrafyalarda yoğunlaştıklarını keşfetmeye imkan tanıyan veriler öğrencileşmenin tespitinde dikkate alınması gereken önemli kanıtlar haline gelmektedir.

Öğrencileşme tespitini gerçekleştirmek üzere Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nden elde edilen veriler, Tepebaşı'nda faaliyet gösteren ruhsatlı tüm işletmelere ilişkin sicil no, vergi no, arşiv no, sıra no, ruhsat no, ruhsat tarihi, işletme sahibi adı ve soyadı, faaliyet konusu, işyeri ünvanı ve adres bilgilerini içermektedir. Eskişehir Tepebaşı Belediyesi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü, Tepebaşı İlçesi'nde ruhsat müracaatında bulunan girişimcilere, işletmek istedikleri işyerlerine ilişkin adres tespiti yaptıktan sonra, işyeri olarak kullanılacak gayrimenkulleri, imar bilgileri, tapu bilgileri, itfaiye hizmetleri, toplum sağlığı ve asayiş yönlerinden inceleyerek değerlendirmekte, kanun ve yönetmeliklere uygun bulunanlara işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı düzenlemektedir. Düzenlenen ruhsatlar belediyede Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü bünyesinde bilgisayar ortamında düzenli olarak arşivlenmektedir (<http://www.tepebasi.bel.tr/mudurlukdetay.asp?Birimid=28>, 01.05.2019).

Öğrencileşmeyi tespit çalışmasında kullanılmak üzere dikkate alınan faaliyet konularında iş yapan işletmelerin, ruhsat tarihleri ve adres bilgileri ile ilgili tüm veriler analiz edilmiş, bu işletmelerin hangi coğrafyalarda, ne düzeyde, hangi zaman zarfında yoğunlaştıkları belirlenmiş, böylelikle öğrencileşmenin Tepebaşı'nın hangi mahallelerinde yaşanmakta olduğu tespit edilebilmiştir. Öğrencileşmenin bu şekilde tespit edilebilmiş olması araştırmanın amaçlarına ulaşma derecesini, etkiliğini arttırmış, araştırmanın bir bütün olarak daha iyi tasarlanabilmesine ve daha sağlıklı yürütülmesine imkan sağlamıştır.

### 1.2.3. Öğrencileşmenin Tespitinde Kullanılan Verilerin Analizi

Soylulaştırmanın, soylulaştırma ile ilişkili görülen alanlarda faaliyet gösteren işletmelerin coğrafi dağılımları üzerinden ölçümünün, bu işletmelerin soylulaştırıcıların yaşam tarzlarında gözlemlenen somut değişimlerin göstergeleri olmaları bakımından, yaygın olarak kullanılan nüfus sayım verileri üzerinden yapılan ölçümlere göre daha etkili oldukları ileri sürülmektedir (Papachristos vd., 2011).

Son araştırmalar bu çalışmada kullanılan verilere benzer verileri içeren ticaret rehberlerinin kullanımı aracılığı ile gerçekleştirilen adrese dayalı coğrafi kodlama ve coğrafi yoğunlukları belirleme çalışmalarının yerel ekonomilerde hangi sektörlerin büyüdüğünü gösterdiğini ve soylulaştırma gibi kentsel değişimleri ölçme araştırmalarında etkili ve güvenilir bulunduğunu ortaya koymaktadır (Small ve McDermott 2006; Schlichtman ve Patch 2008; Bader vd., 2010; Carroll ve Torfason 2011; Hwang ve Lin, 2016; Couture ve Handbury, 2017; Glaeser vd., 2018).

Üniversite kentlerinde yaşanan öğrencileşme süreci öğrencilerin yoğunlaştıkları coğrafyalarda bulunan işletmelerde sunulan mal ve hizmetlerin öğrencilere yönelik olarak yeniden yapılandırılmalarıyla belirgin bir şekilde fark edilir hale gelmektedir (D. Smith, 2005). Birbirleri ile ilgili olmayan mal ve hizmetlerin bir arada sunulabilmekte, örneğin bir işletme aynı anda hem çamaşır yıkama salonu hem de baskı ve kopyalama merkezi olarak çalışabilmektedir. Bu hizmetler görünürde birbirleri ile doğrudan ilişkili olmasalar da öğrencilerin ihtiyaç duydukları hizmetlerdir (Ackermann ve Visser, 2016). Bu nedenle öğrencileşme literatüründe, belli faaliyet konularında sayılarının çoğalması öğrencileşmenin göstergesi olarak kabul edilen işletmeler öğrencileşmenin tespiti çalışmasına dahil edilmiştir. Buna göre daha çok üniversite öğrencilerinin spesifik ihtiyaçlarına karşılamaya yönelik ve aynı zamanda onların sosyokültürel tercihleri ve yaşam tarzları ile uyumlu mal ve hizmet üreten; emlak büroları, spor salonları, çamaşır yıkama salonları, kafeler, barlar ve fast food restoranlar kombinasyonu üzerinden bir analiz yapılmış, bu kombinasyonda yer alan işletmelerin Tepebaşı'ndaki coğrafi dağılımları gösterilerek öğrencileşmenin hangi mahallerde yaşanmakta olduğu tespit edilmiştir.



### 1.2.3.1. Emlak Büroları İle İlgili Verilerin Analizi

Birçok ülkeden elde edilen veriler üniversite öğrencilerinin yerel konut kiralama pazarlarında son derece etkili aktörler olduklarını ortaya koymaktadır (Rugg vd., 2002; Charbonneau vd., 2006; Baron vd.,2010, Rugg ve Quilgars, 2015). Üniversite kentlerinde öğrencilerin kiralık konutlarda ikamet etmek üzere yoğunlaştıkları coğrafyalardaki kiralık konut pazarını değiştirdikleri (D. Smith, 2005), bu pazarları büyüyen ve iyi yönetilmesi gereken karlı niş pazarlar haline getirdikleri, konut sahiplerinin de öğrencilerin oluşturduğu bu pazarı hedef pazar olarak görmeye başladıkları ifade edilmektedir (Rugg vd., 2002; Hubbard 2008; Donaldson vd., 2014; Rugg ve Quilgars, 2015; Fabula, 2017).

Somut ve istikrarlı olması (Kenna, 2011), konutların diğer kiracı gruplarına göre üniversite öğrencilerine daha kolay ve daha yüksek fiyatlarla kiralanabiliyor olması (Hubbard, 2008; Pickren, 2012; He, 2015), gelecekte öğrencilerden kaynaklı kiralık konut talebinin önceden tahmin edilebiliyor olması bu pazarın yatırımcılar tarafından çekici bulunmasına neden olmaktadır (Collins, 2010; Kenna, 2011). Tüm bunlarla birlikte öğrencilere kiralanın konutlarda hızlı kiracı değişimlerinin yaşanıyor olması (Evans-Cowley, 2006; Charbonneau vd., 2006), konut sahiplerinin kira gelirlerinin düzensiz hale gelebilmesi ve konutların yapısal özellikleri gibi nedenlerle bu pazarın kendine özgü bir karakterinin olduğu (Rugg vd., 2002) bu nedenlerle üniversite öğrencilerine konut kiralamanın diğer kiracı gruplarına konut kiralamaktan farklı olduğu belirtilmektedir (Rugg vd., 2002; Russo vd., 2007). Söz konusu farklılıklar üniversite kentlerinde öğrencileşme süreçlerinin gelişiminde kilit araçlar olarak kabul edilen emlakçılara (National HMO Lobby, 2008) olan talebi etkilemektedir (D. Smith ve Holt, 2007). Sermaye sahiplerinin temsilcileri olan emlakçıların (Slater, 2017) üniversite öğrencilerinin kiralık konut tercihi kararlarını etki altına almaya çalıştıkları (Smith ve Holt 2007; Pickren, 2012) böylelikle üniversite kentlerindeki öğrencileşme süreçleri üzerinde etkili oldukları (D. Smith 2005; Hubbard, 2008; Chatterton, 2010; Donaldson vd., 2014, Ackermann ve Visser, 2016) ve öğrencileşme yaşanan mekanlarda emlak bürolarının sayılarının arttığı belirtilmektedir (National HMO Lobby, 2008). Bu nedenlerle konut sahibi olan yatırımcılarla bu konutların tüketicileri olan üniversite öğrencileri arasında aracılık rolünü üstlenen emlakçıların üniversite kentlerinin bazı coğrafyalarında fark edilir ve

anlamalı bir biçimde yoğunlaşmalarının öğrencileşmenin önemli göstergelerinden biri olduğu ve öğrencileşmeyi tespit çalışmalarında dikkate alınması gerektiği değerlendirilmektedir. Buna göre emlak bürolarına ilişkin veriler emlak bürolarının Tepebaşı'nın hangi mahallelerinde yoğunlaştıklarını belirlemek amacıyla konumlandıkları mahaller üzerinden analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular öğrencileşmenin tespiti aşamasında değerlendirmeye alınan diğer faaliyet konularındaki işletmelerin analizi ile elde edilen bulgularla birlikte değerlendirilmiş, bulguların birbirleri ile uyumlu olup olmadıkları incelenmiştir.

Çalışmada emlak büroları kategorisi içinde Tepebaşı Belediyesi'nden elde edilen verilerde faaliyet konusu 'emlak büroları' olarak belirtilen işletmeler analiz edilmiştir. Tepebaşı Belediyesi'ne kayıtlı 30 mahallede 1998-2019 yılları arasında ruhsat almış ve halen faaliyetine devam etmekte olan 244 emlak bürosu bulunmaktadır. Emlak bürosu kategorisinde ruhsatı bulunan işletmelerin mahallere göre sayıları ve mahallelerin bu kategori içindeki ağırlıkları Tablo 2'de gösterilmektedir.

**Tablo 2.** Emlak Bürolarının Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları

| <b>EMLAK BÜROLARI</b> |             |                    |                |
|-----------------------|-------------|--------------------|----------------|
| <b>Ağırlık %</b>      | <b>Adet</b> | <b>Mahalle Adı</b> | <b>Sıra no</b> |
| 9,84                  | 24          | Yenibağlar         | 1              |
| 8,61                  | 21          | Cumhuriye          | 2              |
| 8,61                  | 21          | Hoşnudiye          | 3              |
| 8,20                  | 20          | Şirintepe          | 4              |
| 7,38                  | 18          | Bahçelievler       | 5              |
| 7,38                  | 18          | Uluönder           | 6              |
| 5,74                  | 14          | Çamlıca            | 7              |
| 4,10                  | 10          | Eskibağlar         | 8              |
| 4,10                  | 10          | Güllük             | 9              |
| 3,69                  | 9           | Fatih              | 10             |
| 3,69                  | 9           | Hacılibey          | 11             |
| 3,28                  | 8           | M. Kemal Paşa      | 12             |
| 2,87                  | 7           | Batıkent           | 13             |
| 2,87                  | 7           | Tunalı             | 14             |
| 2,46                  | 6           | Mamure             | 15             |
| 2,46                  | 6           | Sütlüce            | 16             |
| 2,05                  | 5           | Ömerağa            | 17             |
| 2,05                  | 5           | Yeşiltepe          | 18             |
| 1,64                  | 4           | İhsaniye           | 19             |
| 1,23                  | 3           | Hacıseyit          | 20             |
| 1,23                  | 3           | Işıklar            | 21             |
| 1,23                  | 3           | Zafer              | 22             |
| 0,82                  | 2           | Ertuğrulgazi       | 23             |
| 0,82                  | 2           | Şeker              | 24             |
| 0,82                  | 2           | Yeni               | 25             |
| 0,82                  | 2           | Aşağısöğütünü      | 26             |
| 0,82                  | 2           | Keskin             | 27             |
| 0,41                  | 1           | Esentepe           | 28             |
| 0,41                  | 1           | Şarhöyük           | 29             |
| 0,41                  | 1           | Zincirlikuyu       | 30             |
| 100,00                | 244         |                    |                |

Çalışmanın 1.2.4. Eskişehir Tepebaşı'nda Öğrencileşmenin Tespiti kısmında yapılan değerlendirmeler sonucunda öğrencileştiği tespit edilen Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye mahallelerinde toplam 94 adet emlak bürosu faaliyet göstermektedir. Bu sayı Tepebaşı'nda faaliyet gösteren tüm emlak bürolarının %38,52'sine karşılık gelmektedir.

### 1.2.3.2. Spor Salonları ve amaşır Yıkama Salonları İle İlgili Verilerin Analizi

Öğrencilerin ihtiyaç ve isteklerinin öğrenci olmayan topluluklardan farklılık arz etmesi ve hayatlarını kolaylaştıran modern imkanları daha çok talep ediyor olmaları (Nimako ve Bondinuba, 2013; Ghani ve Suleiman, 2016) öğrencileştirdikleri mekanlarda önceden var olan hakim perakende ve hizmet kalıplarının öğrencilerin kültürlerine ve yaşam tarzlarına uygun olarak değişmesine, yeni iş ve yatırım alanlarının, işyerlerinin oluşumuna ve istihdam yaratılmasına yol açmaktadır (Davidson ve Lees 2005 Allinson, 2006; Collins, 2010; D. Smith ve Hubbard 2014; Fabula vd., 2015; Avni ve Alfasi 2018). Öğrencileşen mahallelerde öğrenci sayıları giderek daha da arttığında yerel işletmeler üniversite öğrencilerinin artık temel müşteri grupları olduklarını ve ihtiyaçlarını tam anlamıyla karşılamaları gerektiğini fark ederler (Visser ve Kisting, 2019).

Spor salonlarının (Hubbard, 2008; He, 2014) ve çamaşır yıkama salonlarının (Grabkowska ve Frankowski 2016; Ackermann ve Visser 2016; Avni ve Alfasi 2018) öğrencileşme bağlamında spesifik olarak ortaya çıkan iş alanlarından olduğu ve bu iş alanlarında faaliyet gösteren ve varlıkları ağırlıklı olarak üniversite öğrencilerinin varlığına bağlı olan işletmelerin gelirlerinin akademik dönemlerde arttığı, tatil dönemlerinde ise azaldığı belirtilmektedir (Ackermann ve Visser 2016). Üniversite kampüsleri dışında yer alan özel öğrenci yurtlarının öğrencileşme bağlamında incelendiği çalışmalarda da spor salonlarının ve çamaşır yıkama salonlarının öğrencilerin yaşam kalitelerini arttıran ve yaşamlarını kolaylaştıran önemli işletmeler olarak dikkate alındıkları görülmektedir (Hubbard, 2009; Kenna, 2011; He, 2014).

Spor salonlarının ve çamaşır yıkama salonlarının daha çok öğrencileşmenin yaşanmakta olduğu bölgelerde görüldüğü (Baron vd., 2010; Ackermann ve Visser, 2016) ve öğrencilerin kiralık konut tercihlerini yaparlarken yakın çevredeki spor salonlarının ve çamaşır yıkama salonlarının varlığını dikkate aldıkları belirtilmektedir (Roche vd., 2010; Khozaei vd., 2011). Bununla birlikte spor salonları ve çamaşır yıkama salonlarının genel olarak üniversite öğrencileri için yaşam alanlarında ihtiyaç duydukları standart işletmeler haline gelmekte oldukları

ileri sürülmektedir (Roche vd., 2010; Sage vd., 2013; Smith ve Hubbard 2014; Rugg ve Quilgars, 2015 ;Visser ve Kisting, 2019).

Spor salonlarının ve çamaşır yıkama salonlarının üniversite kentlerinin belli coğrafyalarında yoğunlaşmalarının öğrencileşmenin yaşanmakta olduğuna işaret ettiği, bu nedenle öğrencileşmenin tespiti çalışmalarında dikkate alınmaları gerektiği değerlendirilmektedir. Buna göre spor salonlarına ve çamaşır yıkama salonlarına ilişkin veriler bu faaliyet alanlarında çalışan işletmelerin Tepebaşı'nın hangi mahallelerinde yoğunlaştıklarını belirlemek amacıyla konumlandıkları mahaller üzerinden analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular öğrencileşmenin tespiti aşamasında değerlendirmeye alınan diğer faaliyet konularındaki işletmelerin analizi ile elde edilen bulgularla birlikte değerlendirilmiş, bulguların birbirleri ile uyumlu olup olmadıkları incelenmiştir.

Spor salonları kategorisi içinde Tepebaşı Belediyesi'nden elde edilen verilerde faaliyet konusu spor merkezi, spor salonu, spor salonu vücut geliştirme, pilates salonu ve yoga salonu olarak belirtilen işletmeler bir arada değerlendirilmiştir. Çamaşır yıkama salonu kategorisi içinde Tepebaşı Belediyesi'nden elde edilen verilerde faaliyet konusu çamaşır yıkama salonu olarak belirtilen işletmeler analiz edilmiştir.

Buna göre Tepebaşı Belediyesi'ne kayıtlı 9 mahallede 2009-2019 yılları arasında ruhsat almış ve halen faaliyetine devam etmekte olan 31 adet spor salonu, 8 mahallede 2006-2018 yılları arasında ruhsat almış ve halen faaliyetine devam etmekte olan 15 adet çamaşır yıkama salonu bulunmaktadır. Spor salonu ve çamaşır yıkama salonu kategorisinde ruhsatlı olan işletmelerin mahallere göre sayıları ve mahallelerin bu kategoriler içindeki ağırlıkları Tablo 3 ve Tablo 4'de gösterilmektedir.

**Tablo 3.** Spor Salonlarının Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları

| <b>SPOR SALONLARI</b> |             |                    |                |
|-----------------------|-------------|--------------------|----------------|
| <b>Ağırlık %</b>      | <b>Adet</b> | <b>Mahalle Adı</b> | <b>Sıra no</b> |
| 48,39                 | 15          | Hoşnudiye          | 1              |
| 12,90                 | 4           | Bahçelievler       | 2              |
| 9,68                  | 3           | Batıkent           | 3              |
| 6,45                  | 2           | Cumhuriye          | 4              |
| 6,45                  | 2           | Fatih              | 5              |
| 6,45                  | 2           | Hacıalibey         | 6              |
| 3,23                  | 1           | Çamlıca            | 7              |
| 3,23                  | 1           | Şirintepe          | 8              |
| 3,23                  | 1           | Yenibağlar         | 9              |
| 100,00                | 31          |                    |                |

**Tablo 4.** Çamaşır Yıkama Salonlarının Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları

| <b>ÇAMAŞIR YIKAMA SALONLARI</b> |             |                    |                |
|---------------------------------|-------------|--------------------|----------------|
| <b>Ağırlık %</b>                | <b>Adet</b> | <b>Mahalle Adı</b> | <b>Sıra no</b> |
| 40,00                           | 6           | Yenibağlar         | 1              |
| 13,33                           | 2           | Şirintepe          | 2              |
| 13,33                           | 2           | Uluönder           | 3              |
| 6,67                            | 1           | Bahçelievler       | 4              |
| 6,67                            | 1           | Cumhuriye          | 5              |
| 6,67                            | 1           | Güllük             | 6              |
| 6,67                            | 1           | Hoşnudiye          | 7              |
| 6,67                            | 1           | Sütlüce            | 8              |
| 100,00                          | 15          |                    |                |

Çalışmanın 1.2.4. Eskişehir Tepebaşı'nda Öğrencileşmenin Tespiti kısmında yapılan değerlendirmeler sonucunda öğrencileştiği tespit edilen Hoşnudiye, Yenibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye mahallelerinde toplam 22 adet spor salonu, 9 adet çamaşır yıkama salonu faaliyet göstermektedir. Bu mahallelerdeki spor salonları Tepebaşı'nda faaliyet gösteren tüm spor salonlarının %70,97'sine ve çamaşır yıkama salonları Tepebaşı'nda faaliyet gösteren tüm çamaşır yıkama salonlarının % 60'ına karşılık gelmektedir.

### 1.2.3.3. Kafeler, Barlar ve Fast Food Restoranlar İle İlgili Verilerin Analizi

Önemli ekonomik aktörler olarak kabul edilen üniversite öğrencileri (Ackermann ve Visser, 2016) kayda değer boş zamana, satın alma gücüne ve renkli sosyal yaşamlara sahip olduklarından (Fabula vd., 2017) canlı ve çekici sosyokültürel mekanların oluşmasına öncülük etmektedirler (Macintyre, 2003; Allinson, 2006; Munro vd., 2009). Yoğunlaştıkları yerlerde, daha önceden var olan eğlence, yeme-içme ve perakende sektörlerinde sunulmakta olan mal ve hizmetlere yönelik arz ve talebin yapısı dönüşmekte, bununla birlikte alkol kullanım, trafik sıkışıklığı, gürültü ve görüntü kirliliği düzeyleri artmaktadır (Smith ve Holt 2007; Fabula vd., 2017).

Böyle bir dönüşüm sürecinde paket servis yapan fast food restoranların, kafelerin, barların ve gece klüplerinin sayılarındaki artışlar ile birlikte tüketim kalıpları ve yaşam tarzları birbirlerinden farklı olan öğrenciler ve eski sakinler arasındaki gürültü, park ve çöp sorunları nedeniyle meydana gelen anlaşmazlıklar öğrencileşmeyi anlatan işaretler olarak kabul edilmektedir (Boersma vd., 2013; Smith ve Hubbard, 2014; Murzyn-Kupisz ve Szymkowska 2015; Grabkowska ve Frankowski, 2016; Fabula vd., 2017). Sosyokültürel ortamlar oluşturan barlar ve kafeler gibi eğlence sektörü içindeki işletmelerin sayılarının hızla artması öğrencilerin bu işletmelerin buldukları mekanlarda giderek daha fazla yoğunlaşmalarına neden olmaktadır (Ordor vd., 2010; Fabula vd., 2017; Visser ve Kisting 2019). Artan öğrenci nüfusu nedeniyle bu mekanların sosyokültürel yapıları değişip canlandıkça önceden var olan geleneksel restoranların yerini gençlik kültürünü temsil eden üniversite öğrencilerini (Chatterton, 2010) hedef kitleleri olarak belirleyen fast food restoranlar almaya başlamaktadır (Donaldson vd., 2014). Öyle ki bu fast food restoranların bazılarında sadece öğrencilere yönelik özel menüler hazırlanır ve yine sadece öğrencilere yönelik promosyon faaliyetleri uygulanır hale gelmektedir (Ackermann ve Visser, 2016).

Bu nedenlerle kafelerin, barların ve fast food restoranların üniversite kentlerinin bazı coğrafyalarında fark edilir ve anlamlı bir biçimde yoğunlaşmalarının öğrencileşmenin önemli göstergelerinden olduğu ve öğrencileşmeyi tespit çalışmalarında dikkate alınması gerektiği değerlendirilmektedir. Buna göre kafelere,

barlara ve fast food restoranlara ilişkin veriler bu faaliyet alanlarında çalışan işletmelerin Tepebaşı'nın hangi mahallelerinde yoğunlaştıklarını belirlemek amacıyla konumlandıkları mahaller üzerinden analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular öğrencileşmenin tespiti aşamasında değerlendirmeye alınan diğer faaliyet konularındaki işletmelerin analizi ile elde edilen bulgularla birlikte değerlendirilmiş, bulguların birbirleri ile uyumlu olup olmadıkları incelenmiştir.

Kafe kategorisi içinde Tepebaşı Belediyesi'nden elde edilen verilerde faaliyet konusu kafeterya, cafe, kafeşantan, çay ve kahve satışı, çay satışı, çay ve meşrubat satışı, kahve satışı, kahve kavurma ve satışı olarak belirtilen işletmeler bir arada analiz edilmiştir. Kafeler kategorisi içerisine verilerde yer alan ve faaliyet konuları çay ocağı, kahvehane, kıraathane ve çay bahçeleri olarak belirtilen işletmeler dahil edilmemiştir.

Barlar kategorisi içinde Tepebaşı Belediyesi'nden elde edilen verilerde faaliyet konusu bar olarak belirtilen işletmeler analiz edilmiştir. Fast food restoranlar kategorisi içinde Tepebaşı Belediyesi'nden elde edilen verilerde faaliyet konusu hamburger salonu, hamburger sandöviç satışı, hamburger pizza salonu, hamburger sandöviç tost satışı, pakette hamburger sandöviç, pizza hamburger sandöviç, pizza salonu, pizza satış ve pizza satış pakette olarak belirtilen işletmeler bir arada analiz edilmiştir. Fast food kategorisi içerisine faaliyet konuları çibörek, çiğköfte, köfteci, köfte kokoreç satışı, kebabçı, döner salonu, ızgara salonu ve lokanta olarak belirtilen işletmeler dahil edilmemiştir.

Buna göre Tepebaşı Belediyesi'ne kayıtlı 17 mahallede 2002-2019 yılları arasında ruhsat almış ve halen faaliyetine devam etmekte olan 137 kafe, 5 mahallede 2009-2019 yılları arasında ruhsat almış ve halen faaliyetine devam etmekte olan 42 bar, 13 mahallede 1997-2019 yılları arasında ruhsat almış ve halen faaliyetine devam etmekte olan 53 fast food restoran bulunmaktadır. Kafeler, barlar ve fast food restoranlar kategorisinde ruhsatlı olan işletmelerin kategorileri içinde mahallere göre sayıları ve mahallelerin bu kategoriler içindeki ağırlıkları Tablo 5, Tablo 6 ve Tablo 7'de gösterilmektedir.



**Tablo 5.** Kafelerin Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları

| <b>KAFELER</b>   |             |                    |                |
|------------------|-------------|--------------------|----------------|
| <b>Ağırlık %</b> | <b>Adet</b> | <b>Mahalle Adı</b> | <b>Sıra no</b> |
| 26,28            | 36          | Hoşnudiye          | 1              |
| 24,82            | 34          | Eskibağlar         | 2              |
| 16,79            | 23          | Yenibağlar         | 3              |
| 5,84             | 8           | Çamlıca            | 4              |
| 3,65             | 5           | Batıkent           | 5              |
| 3,65             | 5           | Cumhuriye          | 6              |
| 3,65             | 5           | Yeşiltepe          | 7              |
| 2,92             | 4           | Şeker              | 8              |
| 2,19             | 3           | Ertuğrulgazi       | 9              |
| 2,19             | 3           | Güllük             | 10             |
| 2,19             | 3           | Aşağısöğütünü      | 11             |
| 1,46             | 2           | Sütlüce            | 12             |
| 1,46             | 2           | Uluönder           | 13             |
| 0,73             | 1           | Bahçelievler       | 14             |
| 0,73             | 1           | Ömerağa            | 15             |
| 0,73             | 1           | Şirintepe          | 16             |
| 0,73             | 1           | Tunalı             | 17             |
| 100,00           | 137         |                    |                |

**Tablo 6.** Barların Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları

| <b>BARLAR</b>    |             |                    |                |
|------------------|-------------|--------------------|----------------|
| <b>Ağırlık %</b> | <b>Adet</b> | <b>Mahalle Adı</b> | <b>Sıra no</b> |
| 85,71            | 36          | Hoşnudiye          | 1              |
| 4,76             | 2           | İhsaniye           | 2              |
| 4,76             | 2           | Yenibağlar         | 3              |
| 2,38             | 1           | Hacıalibey         | 4              |
| 2,38             | 1           | Işıklar            | 5              |
| 100,00           | 42          |                    |                |

**Tablo 7.** Fast Food Restoranların Tepebaşı'nda Mahallere Göre Sayıları ve Ağırlıkları

| <b>FAST FOOD RESTORANLAR</b> |             |                    |                |
|------------------------------|-------------|--------------------|----------------|
| <b>Ağırlık %</b>             | <b>Adet</b> | <b>Mahalle Adı</b> | <b>Sıra no</b> |
| 28,30                        | 15          | Eskibağlar         | 1              |
| 18,87                        | 10          | Hoşnudiye          | 2              |
| 7,55                         | 4           | Batıkent           | 3              |
| 7,55                         | 4           | Cumhuriye          | 4              |
| 7,55                         | 4           | Yenibağlar         | 5              |
| 5,66                         | 3           | Bahçelievler       | 6              |
| 5,66                         | 3           | Şirintepe          | 7              |
| 5,66                         | 3           | Yeşiltepe          | 8              |
| 3,77                         | 2           | Çamlıca            | 9              |
| 3,77                         | 2           | Güllük             | 10             |
| 1,89                         | 1           | M. Kemal Paşa      | 11             |
| 1,89                         | 1           | Sütlüce            | 12             |
| 1,89                         | 1           | Uluönder           | 13             |
| 100,00                       | 53          |                    |                |

Çalışmanın 1.2.4. Eskişehir Tepebaşı'nda Öğrencileşmenin Tespiti kısmında yapılan değerlendirmeler sonucunda öğrencileştiği tespit edilen Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye mahallelerinde toplam 99 adet kafe, 38 adet bar, 36 adet fast food restoran faaliyet göstermektedir. Bu kafeler, Tepebaşı'nda faaliyet gösteren tüm kafelerin %72,26'ma, barlar, Tepebaşı'nda faaliyet gösteren tüm barların %90, 48'ine ve fast food restoranlar, Tepebaşı'nda faaliyet gösteren tüm fast food restoranların % 67,92'sine karşılık gelmektedir.

#### **1.2.4. Eskişehir Tepebaşı'nda Öğrencileşmenin Tespiti**

Çalışmanın bu aşamasında üniversite öğrencilerinin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, sosyokültürel tercihleri, yaşam tarzları ve değerleri ile uyumlu mal ve hizmet üreten işletmelerin Tepebaşı'nın hangi mahallelerinde yoğunlaştıkları incelenmiş, elde edilen bulgulara göre bir öğrencileşme ölçüm sıralaması oluşturulmuş, öğrencileşmenin en yüksek düzeyde yaşanmakta olduğu mahalleler tespit edilmiştir. Buna göre daha önce belirlenen faaliyet konuları kombinasyonu içinde yer alan 522 adet işletmenin mahallerdeki sayılarına ve analiz edilen kategorilerdeki ağırlıklarına göre ortaya çıkan öğrencileşme sıralaması Tablo 8'de gösterilmektedir.

**Tablo 8.** Tepebaşı'nda Mahallelerin Öğrencileşme Ölçüm Sıralaması

| <b>ÖĞRENCİLEŞME ÖLÇÜM SIRALAMASI</b>  |             |                                  |                    |                |
|---------------------------------------|-------------|----------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Kombinasyon İçindeki Ağırlık %</b> | <b>Adet</b> | <b>Kombinasyon Ağırlık Puanı</b> | <b>Mahalle Adı</b> | <b>Sıra No</b> |
| 32,58                                 | 119         | 194,52                           | Hoşnudiye          | 1              |
| 13,76                                 | 60          | 82,16                            | Yenibağlar         | 2              |
| 9,58                                  | 59          | 57,22                            | Eskibağlar         | 3              |
| 5,58                                  | 27          | 33,34                            | Bahçelievler       | 4              |
| 5,51                                  | 33          | 32,92                            | Cumhuriye          | 5              |
| 5,22                                  | 27          | 31,15                            | Şirintepe          | 6              |
| 4,03                                  | 23          | 24,06                            | Uluönder           | 7              |
| 3,98                                  | 19          | 23,74                            | Batıkent           | 8              |
| 3,11                                  | 25          | 18,58                            | Çamlıca            | 9              |
| 2,80                                  | 16          | 16,73                            | Güllük             | 10             |
| 2,10                                  | 12          | 12,52                            | Hacialibey         | 11             |
| 2,09                                  | 10          | 12,47                            | Sütlüce            | 12             |
| 1,90                                  | 13          | 11,36                            | Yeşiltepe          | 13             |
| 1,70                                  | 11          | 10,14                            | Fatih              | 14             |
| 1,07                                  | 6           | 6,40                             | İhsaniye           | 15             |
| 0,87                                  | 9           | 5,17                             | M. Kemal Paşa      | 16             |
| 0,63                                  | 6           | 3,74                             | Şeker              | 17             |
| 0,60                                  | 4           | 3,61                             | Işıklar            | 18             |
| 0,60                                  | 8           | 3,60                             | Tunalı             | 19             |
| 0,50                                  | 5           | 3,01                             | Ertuğrulgazi       | 20             |
| 0,41                                  | 6           | 2,46                             | Mamure             | 21             |
| 0,34                                  | 6           | 2,05                             | Ömerağa            | 22             |
| 0,21                                  | 3           | 1,23                             | Hacıseyit          | 23             |
| 0,21                                  | 3           | 1,23                             | Zafer              | 24             |
| 0,14                                  | 5           | 0,82                             | Aşağısöğütözü      | 25             |
| 0,14                                  | 2           | 0,82                             | Yeni               | 26             |
| 0,14                                  | 2           | 0,82                             | Keskin             | 27             |
| 0,07                                  | 1           | 0,41                             | Esentepe           | 28             |
| 0,07                                  | 1           | 0,41                             | Şarhöyük           | 29             |
| 0,07                                  | 1           | 0,41                             | Zincirlikuyu       | 30             |
| 100,00                                | 522         | 597,08                           |                    |                |

Tablo 8'e göre kombinasyonu oluşturan faaliyet konularında faaliyet gösteren Hoşnudiye Mahallesi'nde 119 adet, Yenibağlar Mahallesi'nde 60 adet, Eskibağlar Mahallesi'nde 59 adet, Bahçelievler Mahallesi'nde 27 adet ve Cumhuriye Mahallesi'nde 33 adet olmak üzere toplam 298 adet işletme Tepebaşı'nda aynı faaliyet konularında 30 mahallede faaliyet gösteren toplam 522 adet işletmenin %57,09'una karşılık gelmektedir. Diğer bir anlatımla bu mahallelerde, Tepebaşı'nda

emlak büroları, spor salonları, çamaşır yıkama salonları, kafeler, barlar ve fast food restoranlar kombinasyonunda yer alan tüm işletmelerin %57,09'u bulunmaktadır.

Analiz edilen her bir kategori içinde bir mahallede yer alan işletme sayısının ilgili kategori içinde faaliyet gösteren Tepebaşı'ndaki tüm işletmelerin toplam sayısına bölümü ile mahallelerin kombinasyonu oluşturan kategorilerdeki ağırlık oranları belirlenmiştir. Örneğin; Yenibağlar Mahallesi'nde 23 adet kafe faaliyet göstermektedir. Tepebaşı İlçesi'nde toplam 137 adet kafe faaliyet göstermektedir. Buna göre kafeler kategorisi içinde Yenibağlar Mahallesi'nin ağırlığı %16,79 olmaktadır.

Öğrencileşmenin tespiti çalışması için mahallelerin, kombinasyonu oluşturan emlak büroları, spor salonları, çamaşır yıkama salonları, kafeler, barlar ve fast food restoranlar kategorilerinde bu şekilde ayrı ayrı belirlenen ağırlık oranları, kombinasyon içindeki toplam ağırlıklarını belirlemek için toplanmış böylelikle her bir mahalle için kombinasyon ağırlık puanı hesaplanmıştır. Hesaplanan kombinasyon ağırlık puanlarının, Tepebaşı'ndaki tüm mahallelerin kombinasyon ağırlık puanlarının toplamına oranıyla her bir mahallenin kombinasyon içindeki ağırlık oranları ve bu oranlara göre de öğrencileşme ölçüm sıralamasındaki yerleri belirlenmiştir. Örneğin, Yenibağlar Mahallesi'nin emlak bürolarındaki ağırlığı %9,84, spor salonlarındaki ağırlığı %3,23, çamaşır salonlarındaki ağırlığı %40, kafelerdeki ağırlığı %16,79, barlardaki ağırlığı %4,76 ve fast food restoranlardaki ağırlığı %7,55'tir. Yenibağlar Mahallesi'nin kategoriler içindeki bu ağırlıklarının toplamı ile ortaya çıkan kombinasyon ağırlık puanı 82.16, kombinasyon içindeki ağırlığı %13,76 olmaktadır. Yenibağlar Mahallesi kombinasyon içinde en yüksek ikinci ağırlığa sahip mahalle olduğundan öğrencileşme ölçüm sıralamasında 2. sırada yer almaktadır.

Belirlenen kombinasyon çerçevesinde analiz edilen Tepebaşı'ndaki 30 mahalle içinde aşağıda belirtilen ve öğrencileşme ölçüm sıralamasında ilk beş sırada yer alan mahallelerin toplam ağırlıklarının oranı %67,02'dir. Yapılan hesaplamalara göre; Hoşnudiye Mahallesi'nin kombinasyon içindeki ağırlığı %32,58, öğrencileşme ölçüm sıralamasındaki yeri 1. sıra, Yenibağlar Mahallesi'nin kombinasyon içindeki ağırlığı %13,76, öğrencileşme ölçüm sıralamasındaki yeri 2. sıra, Eskibağlar

Mahallesi'nin kombinasyon içindeki ağırlığı %9,58, öğrencileşme ölçüm sıralamasındaki yeri 3. sıra, Bahçelievler Mahallesi'nin kombinasyon içindeki ağırlığı %5,58, öğrencileşme ölçüm sıralamasındaki yeri 4. sıra ve Cumhuriye Mahallesi'nin kombinasyon içindeki ağırlığı %5,51, öğrencileşme ölçüm sıralamasındaki yeri 5. sıra olarak belirlenmiştir.

Literatüre uygun olarak gerçekleştirilen bu çalışma ile analiz edilen ve daha çok üniversite öğrencilerine yönelik olarak mal ve hizmet üreten işletmelerin, fark edilir ve anlamlı bir şekilde Tepebaşı'nın hangi mahallelerinde toplandıkları ortaya konmuş, söz konusu işletmelerin en çok yoğunlaştıkları mahallelerin öğrencileşme ölçüm sıralamasındaki konumlarına göre sırasıyla Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye mahalleleri olduğu ve ayrıca bu mahallelerin birbirlerine komşu konumda oldukları tespit edilmiştir. Birbirlerine komşu konumda olan bu mahalleler Eskişehir Tepebaşı İlçesi'nde kent merkezinde yer almakta olup Eskişehir'in ilk ve öğrenci sayısı bakımından en büyük üniversitesi olan Anadolu Üniversitesi'ne yakın konumda bulunmaktadır. Literatürde üniversite kentlerinde öğrencileşmenin daha çok kent merkezlerinde ve üniversite kampüslerinin yakın çevrelerinde gerçekleştiği ifade edilmektedir (D. Smith, 2002, 2005; Hubbard, 2008; Thomson ve Eikemo, 2010; He, 2014). Öğrencileşmenin Eskişehir kent merkezine ve Anadolu Üniversitesi'ne yakın konumda bulunan mahallelerde tespit edilmiş olması literatürde yer alan bilgilerle uyum göstermektedir.

Bu çalışmadaki öğrencileşme ölçüm ve tespit çalışmasında ortaya konan yaklaşımı ile üç yenilik ortaya konmuş olmaktadır. Birincisi bu yaklaşım, öğrencileşmenin, ağırlıklı olarak üniversite öğrencilerinin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mal ve hizmet üreten işletmelerin bütüncül bir bakış açısıyla ve belli bir çerçevede birlikte değerlendirilmeleri suretiyle sermaye sahiplerinin yatırım kararları üzerinden dolayısıyla öğrencileşmenin ekonomik ve kültürel boyutları üzerinden tespit edilebilmesine imkan sağlamaktadır. İkincisi, soylulaştırma olayı ile ilişkili görülen faaliyet alanlarında iş yapan işletmelerin coğrafi dağılımları üzerinden yapılan ölçüm, bu işletmelerin çirak soylulaştırıcıların yaşam tarzlarını ve tüketim kalıplarını gösterebilmeye ve yorumlayabilmeye imkan veren bulgular elde edilebilmesine imkan tanımış böylelikle nüfus sayımlarına dayanan soylulaştırma ölçümlerine göre daha zengin ve etkili açıklamalar (Papachristos vd., 2011)

sunabilmiştir. Üçüncüsü bu yaklaşım öğrencilerin hangi mahallelerde ve ne hızda gelişim göstermekte olduğunu güncel olarak izleyebilme imkanını sağlamış olmaktadır.

## 2. BÖLÜM

### ARAŞTIRMADA YER ALAN KAVRAMLAR

#### 2.1. KONUT ÇEVRESİNDEN DUYULAN MEMNUNİYET KAVRAMI

Literatürde çevre psikolojisi içinde ele alınan konut çevresinden duyulan memnuniyet kavramı son yıllarda araştırmacıların çokça ilgisini çekmektedir (Adriaanse, 2007; Rioux ve Werner, 2011; Smrke vd., 2018). Konut çevresinden duyulan memnuniyet, konut çevrelerinin fiziksel ve sosyal yapıları ve bu çevrelerde ikamet edenlerin psikolojik ve sosyodemografik özellikleri ile ilişkilendirilen çok boyutlu bir kavramdır (Adriaanse, 2007; Balestra ve Sultan, 2013; Huang ve Du, 2015; Shin, 2016, Fernandez ve Portero, 2017).

##### 2.1.1. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet Tanımı

Konut çevresinden duyulan memnuniyet kişilerin, konutlarına ve konut çevrelerine ilişkin beklentilerinin karşılanıp karşılanmadığına yönelik algılarını (Shin, 2016) ve konut çevrelerine verdikleri bilişsel tepkilerini yansıtmaktadır (Wang ve Wang, 2015) ve çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır (Smrke vd., 2018). Konut çevresinden duyulan memnuniyet içinde ikamet edilen konuta, bu konutun bulunduğu çevrenin sosyal iklimine ve saygınlığına karşı geliştirilen genel bir tutum olarak tanımlanmaktadır (Amerigo ve Aragonés 1997; Adriaanse, 2007). Bonaiuto (2004) konut çevresinden duyulan memnuniyeti belli bir konutta ve bu konutun çevresinde yaşıyor olmaktan duyulan keyif ve hoşnutluk olarak tanımlamaktadır. Konut çevresinden duyulan memnuniyet, kişilerin yaşadıkları konutları, bu konutların çevreleri ile birlikte ve öznel olarak değerlendirilmelerinin sonucunda ortaya çıkmaktadır (Lu, 1999; Dekker vd., 2011).

Bu memnuniyetin yüksek düzeylerde deneyimleniyor olması, konut kullanıcılarının elde ettikleri faydaların somut bir göstergesi niteliğinde olduğu için konut pazarının verimli işleyişi açısından önemli bulunmaktadır (Dekker vd., 2011). Konut çevresinden duyulan memnuniyet literatürde psikolojik iyi oluşun (Wells ve Harris, 2007), genel yaşam memnuniyetinin (Fernandez-Portero, 2017) ve konut değiştirme davranışının önemli bir öngördürücüsü olarak kabul edilmektedir (Lu,

1999; Wang ve Wang, 2015; Chen vd., 2019). Kavram bireylerin, sahipleri ya da kiracıları olarak içlerinde yaşadıkları konutlarının; yaşları, büyüklükleri, kullanılabilirlikleri, konumları, estetik görünüşleri gibi iç ve dış özelliklerine (Lu 1999; Li ve Song, 2009), çevrelerinin sahip olduğu imkanlara, çekiciliklerine, güvenlik ve gürültü düzeylerine (Li ve Song, 2009; Buys ve Miller, 2012) ve komşularıyla olan sosyal etkileşimlerine ilişkin değerlendirmelerde bulunmalarını anlatmaktadır (Amerigo ve Aragonés, 1997; Adriaanse, 2007; Dekker vd., 2011; Shin, 2016; Chen vd., 2019). Konutların kullanıcıları tarafından bu şekilde değerlendirilmeleri, karar vericilere mevcut konut stoklarının durumsal özellikleri ile ilgili geribildirim ve gelecekteki konut projelerinin nasıl daha iyi olabileceği ile ilgili ileri bildirim bilgileri sağlamakta (Preiser, 1989) ve daha kaliteli ve çekici konut yatırımlarının gerçekleştirilmesine yardımcı olmaktadır (Buys ve Miller, 2012).

Konut çevresinden duyulan memnuniyet ile ilgili yapılan araştırmalar iki temel yaklaşım altında gerçekleştirilmektedir (Adriaanse, 2007). İlk yaklaşım konut çevresinden duyulan memnuniyeti konuta yönelik çeşitli iyileştirmeler yapma ya da konuttan taşınma gibi bazı davranışların öngördürücüsü olarak değerlendirmektedir. Bu yaklaşıma göre memnuniyet ihtiyaçlar, istekler ile mevcut durum arasındaki uyuma bağlıdır ve bu noktada uyumsuzluk büyükse bu durumda deneyimlenilmekte olan konut iyileştirilmeye çalışılarak istenen uyum yakalanmaya çalışılmakta ya da konut terk edilmektedir (Adriaanse, 2007; Wang ve Wang, 2015). İkinci yaklaşıma göre memnuniyet konutun kendisi ile birlikte çevresinin ve bu çevrede yaşayan insanların, mevcut yapı stoğunun ve komşuluk ilişkilerinin niteliği tarafından belirlenmekte ve yaşam ve yerleşim yeri kalitesi perspektiflerinden ele alınmaktadır (Adriaanse, 2007; Li ve Song, 2009; Shin, 2016).

### **2.1.2. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyeti Etkileyen Faktörler**

Konut çevresinden duyulan memnuniyeti etkileyen faktörlerin anlaşılması, etkili ve başarılı konut politikalarının geliştirilmesi için gerekli görülmektedir (Lu, 1999; Balestra ve Sultan 2013; Chen vd., 2019). Konut çevresinden duyulan memnuniyeti etkileyen faktörleri ele alan araştırmaların çoğunda konut çevresinin nesnel ve öznel özelliklerine ve konut kullanıcılarının bireysel özelliklerine



odaklanıldığı görülmektedir (Rioux ve Werner, 2011; Shin, 2016; Fernandez vd., 2017).

### **2.1.2.1. Kişisel Faktörler**

Konut çevresinden duyulan memnuniyet genellikle kişilerin yaşamlarının hangi aşamalarında olduklarına (Lu, 1999; Elder vd., 2003; Balestra ve Sultan, 2013), bireysel amaçlarına (Preiser ve Vischer, 2005), kişilik yapılarına, değer yargılarına, geleceğe dair ümitlerine, komşuları ile olan ilişkilerine ve konut pazarında ne tür deneyimlere ve seçeneklere sahip olduklarına göre farklılaşmaktadır (Clark vd., 2006; Feijten ve Van Ham, 2009; Gifford vd., 2011). Örneğin, yaşlı bireylerin konut çevrelerinden duydukları memnuniyet düzeyleri genellikle daha yüksek bulunmaktadır (Van Praag vd., 2003; Vera-Toscano ve Ateca-Amestoy, 2008; Dekker vd., 2011). Bu durum bazı araştırmalarda yaşlı bireylerin daha fazla ekonomik kaynaklara sahip olmaları ve yaşadıkları konutların sahibi olmaları ile açıklanmaktadır (Vera-Toscano ve Ateca-Amestoy, 2008; Andrews ve Caldera Sanchez, 2011).

Benzer şekilde kadınların erkeklere göre (Rojo-Perez vd., 2001; Aiello vd., 2010) ve evli bireylerin diğer medeni duruma sahip bireylere göre konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin daha fazla olduğu belirtilmektedir (Balestra ve Sultan, 2013; Wang ve Wang, 2015). Çocuk sahibi olmak da bireylerin konut çevrelerinden duydukları memnuniyet düzeylerini etkilemektedir (Balestra ve Sultan, 2013; Wang ve Wang, 2015). Permentier vd. (2011) çocuk sahibi olan ailelerin daha güvenli mekanlarda ikamet ettiklerini bu nedenle konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin çocuk sahibi olmayan ailelere göre daha fazla olduğunu Balestra ve Sultan (2013) ise çocuk sahibi olmayan hanehalklarının çocuk sahibi olan hanehalkalarına göre konut çevrelerinden daha fazla memnuniyet duyduklarını belirtmektedir.

Chapman ve Lombard'a (2006) göre eğitim seviyesi yükseldikçe ekonomik ve sosyal durum iyileşmekte bunun sonucunda konut çevresinden duyulan memnuniyet artmaktadır. Ancak Hur ve Morrow-Jones'a (2008) göre eğitim seviyesi yükseldikçe konut çevresinden duyulan memnuniyet azalmaktadır. Eğitim seviyesi arttıkça bireylerin beklentileri artmakta bireyler konut çevrelerini farklı boyutlar

üzerinden ve daha fazla eleştirmeye başlamakta bu durum konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerini olumsuz etkilemektedir (Hur ve Morrow-Jones, 2008). Hanehalklarının sosyoekonomik durumları da konut çevrelerinden duydukları memnuniyetleri üzerinde etkili olmaktadır (Permentier vd., 2011). Hur ve Morrow-Jones'a (2008) göre yüksek gelir sahibi kişiler yüksek yaşam standartlarına, yüksek beklentilere ve farklı isteklere sahip olduklarından konutlarından duydukları memnuniyetleri daha az olmaktadır. Ancak Permentier vd.'e (2011) göre yüksek gelir mekanların ve konutların seçiminde bireylere seçim fırsatları sunmakta ve bu fırsatlara sahip olanların konut çevrelerinden duydukları memnuniyetleri daha fazla olmaktadır.

Dekker vd. (2011) yüksek gelir sahibi olan kişilerin ihtiyaç ve isteklerini yeterince karşılayan iyi konutlarda yaşayabilme imkanları olduğundan ve yaşadıkları yerlerde memnun olmamaları durumunda buralardan kolaylıkla taşınabilme kabiliyetleri bulunduğundan dolayı konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin daha fazla olduğunu belirtmektedir. Diğer taraftan düşük gelirli hanehalkları bu tür imkan ve kabiliyetleri bulunmadığından dolayı çoğunlukla kendileri için cazibesi olmayan konutlarda yaşamak durumunda kalmakta bu durum konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin düşük kalmasına neden olmaktadır (Dekker vd., 2011). Bunlarla birlikte uygun fiyatlı konutların yetersizliği de düşük gelirli hanehalklarının nerede yaşayacaklarına dair seçim yapma imkanlarını sınırlayarak konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir (Balester ve Sultan, 2013).

İkamet edilen konutun sahibi ya da kiracısı olunması da konut çevresinden duyulan memnuniyeti etkileyen faktörlerden biridir (Lu, 1999; Balesta ve Sultan, 2013). Konut sahiplerinin kiracılara göre konutlarından daha fazla memnuniyet duydukları belirtilmektedir (Elsinga ve Hoekstra, 2005; Diaz-Serrano, 2009; Balesta ve Sultan, 2013). Elsinga ve Hoekstra'ya (2005) göre daha fazla özgürlük ve finansal üstünlük sağladığı için konut sahipliği kiracılığa göre daha çok memnuniyete neden olmaktadır. Balesta ve Sultan'a (2013) göre konut sahibi olan bireyler sosyal çevrelerine kiracılara kıyasla daha fazla yatırım yaptıkları, komşuları ile daha fazla ilişki geliştirmeye çalıştıkları için konut çevrelerinden duydukları memnuniyet düzeyleri daha yüksek olmaktadır. Benzer şekilde kiracılıktan konut sahipliğine geçiş

yapan kişilerin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinde belirgin artışlar gözlemlenmektedir (Diaz-Serrano, 2009; Dekker vd., 2011).

Bir konutta yaşanan süre de konut çevresinden duyulan memnuniyeti etkilemektedir (Lu 1999; Li ve Song, 2009). Ancak Lu (1999) bir konutta yaşanan süre arttıkça konut çevresinden duyulan memnuniyet düzeyinin arttığını, Li ve Song (2009) ise bireylerin ihtiyaçları ve konutların fiziksel durumları zaman içinde değiştiğinden dolayı azaldığını ileri sürmektedir.

### **2.1.2.2. Konut Çevresi Faktörleri**

Bireylerin ikamet ettikleri konutların çevrelerinin özellikleri de konut çevresinden duyulan memnuniyeti etkilemektedir. Örneğin suç oranları, güvenlik düzeyleri gibi sosyal çevrenin kalitesi ile ilgili olan faktörler bireylerin konut çevresinden duydukları memnuniyetleri üzerinde doğrudan etkide bulunmaktadır (Atkinson ve Kintrea, 2000; Barcus, 2004; Potter ve Cantarero, 2006; Sampson, 2009). İnsanlar yaşadıkları yerlerdeki toplulukları güvensiz olarak algıladıklarında konut çevrelerinden duydukları memnuniyetleri azalmakta ve bölgeden taşınma istekleri ortaya çıkmaktadır (Fang, 2006; Diaz-Serrano ve Stoyanova, 2010). Diğer taraftan komşularıyla olan etkileşimlerinin kalitesi arttıkça, sosyal bağları geliştikçe konut çevresinden duyulan memnuniyet düzeyleri artmaktadır (Li ve Wu, 2013).

Çevrede yaşayan toplulukların etnik yapısı da konut çevresinden duyulan memnuniyet üzerinde etkili olabilmektedir (Lu, 1999). Etnik köken çoğu zaman yaşam çevresinde işlenen suçlar ve ortaya çıkan düzensizlikler bakımından konut çevresinden duyulan memnuniyet ile ilişkili bulunmaktadır (Crowder, 2000; Sampson ve Raudenbusch, 2004).

Konutların fiziksel özellikleri konut çevrelerinden duydukları memnuniyet üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Örneğin kullanım alanlarının, yalıtımının, gün ışığının yetersizliği, konut imalatında kullanılan ürünlerin kalitesizliği bu memnuniyet üzerinde olumsuz etkide bulunmaktadır (Diaz-Serrano, 2006; Baker, 2008; Dekker vd., 2011). Binaların yapısal özellikleri ve konut tipleri de konut çevresinden duyulan memnuniyete etki etmektedir (Lu, 1999; Balester ve Sultan,

2013). Diaz-Serrano'ya (2006) göre müstakil konutlarda yaşayanlar apartman daireleri gibi çoklu yaşam alanlarındaki konutlarda yaşayan kişilerden daha fazla konut çevresinden duyulan memnuniyete sahip olmaktadır. Bunlarla birlikte genel olarak temizlik, bakım ve estetik düzeyleri yüksek olan coğrafyalarda yaşayan bireylerin konut çevrelerinden duydukları memnuniyet düzeylerinin de daha yüksek olduğu ileri sürülmektedir (Rojo-Perez vd., 2001; Adriaanse, 2007; Aiello vd., 2010; Chen vd., 2019).

### **2.1.3. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyeti Oluşturan Unsurlar**

Konut çevresinden duyulan memnuniyet bireylerin ikamet ettikleri yerlere ilişkin geliştirdikleri bilişsel, duygusal ve davranışsal tutumları ile ilişkilidir (Bonaiuto, 2004; Potter ve Cantarero, 2006). İnsanların, konutlarının yakın çevrelerinden, bu çevrelerdeki sosyal ortamdan ve konutlarından duydukları memnuniyet konut çevresinden duyulan memnuniyetin unsurlarını oluşturmaktadır (Adriaanse, 2007; Dekker vd., 2011; Rioux ve Werner, 2011; Buys ve Miller, 2012).

#### **2.1.3.1. Konut Yakın Çevresinden Duyulan Memnuniyet**

Konut çevresi, hanehalklarının, işletmelerin, gayrimenkul sahiplerinin ve yerel yönetimlerin davranışları ve tercihleri ile beraber ürettikleri ve birlikte tükettikleri karmaşık bir ürün olarak tanımlanmaktadır (Galster, 2001). Wang ve Li'ye (2004) göre insanlar konut tercihlerinde konut çevresinin özelliklerine konutların özelliklerinden daha çok önem vermektedir. İkamet edilen mekanlardaki topluluklarla sosyal bağların kurulması konut çevresinden duyulan memnuniyeti arttırmaktadır (Li ve Wu, 2013). Ayrıca konut yakın çevresinden duyulan memnuniyetin kırsal kesimlerde konut çevresinden duyulan memnuniyet üzerinde kentlerdekinden daha fazla etkili olduğu belirtilmektedir (Chen vd., 2019)

Konutların yakın çevrelerinden duyulan memnuniyet; yakın çevredeki binaların niteliği (Li ve Song, 2009), yeşil alanlar (Chen vd., 2019), gürültü düzeyi (Rojo-Perez vd., 2001; Howley vd., 2009; Balester ve Sultan, 2013), alışveriş merkezlerine, toplu taşıma araçlarına, sağlık ve eğitim kuruluşlarına yakınlık (Li ve Song, 2009; Howley vd., 2009; Balester ve Sultan, 2013; Yin vd., 2018), güvenlik

düzeyi (Kearns ve Mason, 2007; Howley vd., 2009; Li ve Song, 2009; Balester ve Sultan, 2013), boş zaman aktiviteleri gerçekleştirecek eğlence ve spor alanlarının varlığı (Li ve Song, 2009; Balester ve Sultan, 2013), trafik yoğunluğu, hava kirliliği düzeyleri (Kearns ve Mason, 2007; Howley vd., 2009; Chen vd., 2019) ve araç park alanlarının yeterliliği (Rojo-Perez vd., 2001) gibi konut çevresinin mekansal, sosyal, fonksiyonel ve bağlamsal özelliklerinin bireyler tarafından bir bütün olarak değerlendirilmesi yoluyla ortaya çıkmaktadır (Adriaanse, 2007; Chen vd., 2019). Bunlarla birlikte konut yakın çevresinde bulunan yüzme havuzları ya da oyun alanları gibi imkanların bireyler tarafından kullanım sıklığı düzeylerinin de konut çevresinden duyulan memnuniyet üzerinde etkili olduğu ileri sürülmektedir (Wang ve Wang, 2015).

#### **2.1.3.2. Sosyal Ortamdan Duyulan Memnuniyet**

Sosyal ortamdan duyulan memnuniyet bireylerin ikamet ettikleri mekanlarda yaşayan topluluklarla ve komşularıyla olan sosyal ve kültürel uyumluluklarını ifade etmektedir (Potter ve Cantarero, 2006; Howley vd., 2009; Rioux ve Werner, 2011). Bireylerin ikamet ettikleri yerlerdeki insanlarla olan ilişkileri vasıtasıyla, yaşadıkları çevreleri kendileri için değerli kılmaya çalıştıkları (Li ve Wu, 2013) yakın çevrelerinde yaşayan insanlar kendi sosyokültürel özelliklerine ve değer yargılarına benzer özelliklere ve değer yargılarına sahip olduklarında komşuluk ilişkilerinden daha fazla memnuniyet duydukları ve konutlarına daha çok bağlandıkları ileri sürülmektedir (Feijten ve Van Ham, 2009).

#### **2.1.3.3. Konuttan Duyulan Memnuniyet**

Konutlar insanların öz kimliklerini özgürce ifade ettikleri, sembolik olarak kişisel özelliklerini, estetik tercihlerini, sosyal sınıflarını ve kişisel tarihlerini yansıttıkları alanlardan biridir (Sadalla vd., 1987; Tucker, 1994). Konutlarda gündelik yaşam faaliyetleri sırasında elde edilen deneyimler konut çevresinden duyulan memnuniyeti ve yaşam memnuniyetini etkilemektedir (Wang ve Wang, 2015).

Konutlardan duyulan memnuniyet konutların insanların ihtiyaçlarını karşılayacak imkanlara sahip olmalarını ifade etmektedir ve bu imkanların insanlar tarafından nesnel ve öznel olarak değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkmaktadır (Dekker vd., 2011; Siljeg vd., 2018). Nesnel değerlendirmeler konutların coğrafi konumları, inşaat kaliteleri, mimari özellikleri gibi fiziksel özellikleri ile ilgilidir (Adriaanse, 2007; Rioux ve Werner, 2011; Li ve Wang, 2014; Yin vd., 2018). Öznel değerlendirmeler ise konutlara ilişkin gelişen algılar, duygular, tutumlar ve isteklerle ilgilidir (Adriaanse, 2007; Amole; 2009).

Konut çevresinden duyulan memnuniyetin bu üç unsurunun birbirleri ile ilişkili oldukları (Parkes vd., 2002; Adriaanse, 2007) ancak yapılan araştırmalarda çoğunlukla ayrı ayrı ya da birbirlerinden farklı bağlamlarda değerlendirildikleri (McCrea vd., 2005 ; Amole, 2009; Aigbavboa ve Thwala, 2016) ve birbirleri ile olan etkileşimlerinin yeteri kadar analiz edilmediği belirtilmektedir (Adriaanse, 2007; Buys ve Miller, 2012; Chen vd., 2019).

#### **2.1.4. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyetin Ölçümü**

Aynı konut ve aynı konut çevresi farklı kişiler için farklı performanslar ortaya koyabildiği ileri sürülmektedir (Francescato vd.,1989; Adriaanse, 2007; Balestra ve Sultan, 2013). Örneğin ne tür bir konutta ikamet etmenin saygınlık sağladığı kişiye ve kişinin içinde bulunduğu sosyal yapının niteliklerine bağlı olarak değişebilir. Kişiler kendi kişisel konut memnuniyetlerini ailelerinin, yakın çevrelerinin ve iş arkadaşlarının konut memnuniyetleri ile kıyaslayabilir, belirledikleri farklılıklar üzerinden belli çıkarımlarda bulunarak değerlendirmeler yapabilirler (Herfert vd., 2012). Bireylerin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerine ilişkin farklılıkların anlaşılabilmesi için öncelikle bu memnuniyetin ölçülmesi gereklidir (Francescato vd., 1989).

Konut çevresinden duyulan memnuniyet genellikle iki temel yaklaşımla ölçülmektedir. Ölçümlerde kullanılan veriler her iki yaklaşımda da kişilerin kendi kendilerini değerlendirdikleri anketler aracılığıyla toplanmaktadır (Adriaanse, 2007; Smrke vd., 2018). Birinci yaklaşımda konut çevresinden duyulan memnuniyet konutun kendisi ve/veya konutun çevresi ile ilgili bir veya birkaç genel soru

sorulmak suretiyle ölçülmektedir (Lu, 1999; Dekker vd., 2011; Buys ve Miller, 2012; Smrke vd., 2018). Örneğin Lu (1999), 1 en kötü 10 en iyi olarak değerlendirilmek üzere, yaşanılacak bir yer olarak konutunuza/mahallenize kaç puan verirsiniz?, Lovejoy vd. (2010) 1 çok az, 5 çok iyi aralığında değerlendirilmek üzere, yaşadığımız çevreyi göz önüne aldığınızda konutunuz ve konutunuzun konumu ihtiyaçlarınızı ne ölçüde karşılamaktadır?, Dekker vd. (2011) ise 1 çok düşük ve 10 çok yüksek olarak değerlendirilmek üzere, konutunuzdan/mahallenizden ne kadar memnunsunuz? şeklindeki sorular ile ölçüm yapmaktadırlar. Dekker vd. (2011) memnuniyetin bu şekilde tek boyutlu olarak ölçülmesi durumunda katılımcıların memnuniyetlerini tam olarak neleri kastederek ortaya koyduklarının açık olarak belli olmadığını bu nedenle elde edilen bulguların dikkatli değerlendirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Diğer birçok araştırmacı da bilişsel, duygusal ve davranışsal değişkenlerden etkilenen konut çevresinden duyulan memnuniyetin çok yönlü bir şekilde ele alınması ve yorumlanması gerektiğini ayrıca çok boyutlu bir yapısının var olduğu kabul edildiğinde konut çevresinden duyulan memnuniyeti sadece bir ya da birkaç genel soru ile ölçmenin yetersiz kalabileceğini ifade etmektedirler (Parkes vd., 2002; Potter ve Cantarero, 2006; Buys ve Miller, 2012).

Bu görüşlerle uyumlu olarak konut çevresinden duyulan memnuniyet ikinci yaklaşımda bu memnuniyetin unsurlarına yönelik ayrı ayrı soruların sorulması suretiyle ölçülmektedir (Francescato vd., 1989; Adriaanse, 2007; Wang ve Wang, 2015; Smrke vd., 2018). Bu yaklaşım içinde yapılan ölçümlerde ilk olarak bireylerin konutlarında ve konut çevrelerinde potansiyel olarak talep edebilecekleri özellikleri içeren listeler oluşturulmakta daha sonra katılımcılardan listelenen bu özelliklere ilişkin düşüncelerini belirtmeleri istenmektedir. Böylelikle toplanan veriler katılımcıların hangi özelliklere ne kadar değer verdiklerinin ve bu özelliklerden ne düzeyde memnun olduklarının belirlenebilmesine imkan vermektedir (Adriaanse, 2007; Smrke vd., 2018). Bu yaklaşım çerçevesinde yapılan araştırmalarla genellikle sayısal olarak daha hassas, daha sağlıklı ve daha doyurucu analizler yapılabilmekte (Adriaanse, 2007; Smrke vd., 2018), ölçümlerin güvenilirliği artırılabilir (Francescato vd., 1989; Carvalho vd., 1997; Balestra ve Sultan, 2013).

Smrke vd. (2018) konut çevresinden duyulan memnuniyet ile ilgili yapılan araştırmalarda kullanılan ölçekleri inceledikleri çalışmalarında konut çevresinden duyulan memnuniyeti oluşturan her bir unsura ayrı ayrı çeşitli soruların sorulduğu ikinci yaklaşımın araştırmacılar tarafından daha çok benimsendiğini ve tercih edildiğini ortaya koymuşlardır.

## **2.2. MEKAN DUYGUSU KAVRAMI**

Mekan duygusu insanların yaşadıkları yerlere olan bağlılıklarını yansıtan ve literatürde davranışsal coğrafya ve çevresel psikoloji alanları içinde ele alınan çok boyutlu bir kavramdır (Jorgensen ve Stedman, 2001, 2006; Hammitt vd., 2006; Tapsuwan vd. 2011; Morrison ve Dowell, 2013) ve insanların mekanlarla olan ilişkilerini anlamlar, tarih ve kültür aracılığıyla tarif etmektedir (Venables vd., 2012; Counted, 2016). Mekan duygusu kavramı insanların mekanlarla nasıl ilişki kurduklarını anlamak isteyen sosyal bilimcilerin, planlamacıların ve araştırmacıların ilgisini çekmekte ve farklı perspektiflerden analiz edilmektedir (Williams ve Kitchen, 2012; Kudryavtsev vd., 2012; Masterson vd., 2017; Raymond vd., 2017).

### **2.2.1. Mekan Duygusu Tanımı**

Tuan'ın (1974,1976) mekan duygusu üzerine dikkat çeken çalışmalarından bu yana kavram üzerinde çok sayıda yorum ve değerlendirmeler yapılmıştır. Mimarlık, kentsel tasarım, çevre psikolojisi, çevre felsefesi, sosyoloji ve coğrafya gibi birçok alandan kavramın gelişimine katkılar sağlanmış bunun sonucunda mekan duygusu kavramının anlamı ve yorumlanması pratik uygulamalara ve üzerinde çalışılan konulara göre farklılıklar göstermeye başlamıştır (Lewicka, 2011; Zia vd., 2014; Rajala vd., 2020).

Tuan (1977) mekan duygusunu bireylerin ya da grupların belli bir yere ilişkin oluşturdukları anlam ve bağlılık olarak tanımlamaktadır. Birçok araştırmacıya göre de mekan duygusu kişilerin deneyimledikleri mekanlara yükledikleri sembolik anlamlarla yakından ilgilidir (Kudryavtsev vd., 2012; Raymond vd., 2017; Rajala vd., 2020). Mekan duygusu ayrıca insanların mekanlarla etkileşim içinde olmaları ve inanışlarının, değerlerinin ve duygularının belli bir mekan ile ilişkilendirilmesi ile de



ilgilidir (Counted, 2016). Bir mekanda yaşam süren insanların aile geçmişleri, bu mekandaki topluluklarla, doğayla olan etkileşimlerinin niteliği ve insanların iş yaşamına ve dünyaya bakış açıları mekan duyguları üzerinde etkili olmaktadır (Rajala vd., 2020).

Mekan duygusu genel olarak insanların yaşadıkları mekanlar hakkında ne hissettiklerini, onları ne amaçla ve nasıl kullandıklarını (Kyle ve Chick, 2007; Tapsuwan vd., 2011), onlara ne tür anlamlar yüklediklerini göstermekte (Counted, 2016) kişinin kendi benliği ve mekan arasında geliştirdiği duygusal ilişkinin oluşumunu tarif etmekte (Pretty vd., 2003; Jorgensen ve Stedman, 2006), mekana karşı hissedilen aidiyet ve sevgi duygusunu belirtmektedir (Hay, 1998 b; Hodgetts vd., 2010; Masterson vd., 2017).

Mekan duygusu toplum üyelerini duygusal ve samimi bağlarla birbirine bağlayan bir iyi oluş haline ve mekanı deneyimlemeye devam etme isteğine yol açtığı ve insanların ekonomik ve çevre dostu davranışlarını etkilediği için önemli kabul edilmektedir (Kudryavtsev vd., 2012; Raymond vd., 2017; Nielsen-Pincus vd., 2017; Junot vd., 2018). Bu duygu farklı mekanlar, faaliyetler ve topluluklar bağlamında ele alınabilmekte, hem bireysel hem de toplumsal düzeyde ortaya çıkabilmektedir (Kudryavtsev vd., 2012; Masterson vd., 2017). Örneğin araştırmacılar mekan duygusunu; parklar, eğlence ve turizm alanları (S. Smith, 2015), çevre koruma faaliyetleri (Nielsen-Pincus vd., 2017), nükleer santral alanları (Venables vd., 2012) üzerinden ve göçmenler ve mülteciler (Shamai ve Ilatov, 2005; Wen Li vd., 2010), yaşlı insanlar (Wiles vd., 2009), kırsalda ve kentlerde yaşayan yaşayan topluluklar (Brown vd., 2015; Chen vd., 2019), sokaklarda yaşayan evsizler (Hodgetts vd., 2010), yazlık konut sahipleri (Stedman, 2006) ve ziyaretçiler (Ramkissoon vd., 2013) üzerinden incelemiştir.

Mekan duygusu sadece belli bir yerde ikamet edenlere özgü bir durum değildir, bir mekanı farklı şekilde deneyimleyenler, örneğin mekânın düzenli ziyaretçileri ve turistleri de mekanlara anlam yükleyerek, bağlılık geliştirerek mekan duygusuna sahip olabilirler (Morrison ve Dowell, 2013; Ramkissoon vd., 2013). Mekan duygusunun mekanda deneyimlenen süreye bağlı olarak gelişim gösterdiği belirtilmektedir. Hay (1998 a) farklı gruplar üzerinde yaptığı çalışmasında mekan

duygusunun gelişim sürecinin bir zamansallığının olduğunu ileri sürmekte ve bu gelişimi Tablo 9’da gösterilen mekan duygusunun gelişimi modeli (Hay, 1998 a: 9) ile açıklamaya çalışmaktadır.

**Tablo 9.** Mekan Duygusunun Gelişimi

| <b>Mekan Bağlantısı</b> | <b>Gruplar</b>  |
|-------------------------|---|
| Yüzeysel                | Turistler, transit kalanlar   |
| Kısmi                   | Uzun dönem kampçılar, yazlık ev sahipleri, çocuklar   |
| Kişiyeye Özel           | Mekanda kökleri olmayan yeni sakinler, yabancı göçmenler (transit kalanlar hariç )          |
| Atalardan Kalma         | Kökleri olan sakinler   |
| Kültürel                | Hem kökleri hem de manevi bağları olan özgün sakinler (örneğin bir kabilenin mekan duygusu) |

Buna göre bir mekanla ilgili sınırlı bağlantısı olan turistler ya da mekanlarda kısa süre kalan ziyaretçiler buralarda atalarının yaşadıkları zamanlardan beri yaşamakta olan kişilere göre daha yüzeysel ve daha zayıf mekan duygusuna sahip olmaktadır. Hay (1998 a) çok fazla yer değiştiren insanların, buldukları yerlere ilişkin görece zayıf bağlarının olacağını ve bir yerde büyüyen insanların bu yerde kısa süreden beri yaşamakta olan kişilere göre çok daha güçlü mekan duygusuna sahip olacaklarını ileri sürmektedir.

Mekanın fiziksel özellikleri mekan duygusunun gelişiminde etkili olmaktadır (Raymond vd., 2017) ancak asıl belirleyici olan bu özelliklerin birey tarafından mekanın sosyal özellikleri ile birlikte yorumlanma şeklidir (Moore, 2014; Rajala vd., 2020). Bir birey etkileşim içine girdiği mekanın özellikleri ile kendi deneyimleri, bilgisi, duygusal ve bilişsel zekası gibi kişisel özelliklerini bir arada değerlendirerek mekanın kendisine ne tür fırsatlar sunduğunu doğrudan algılayabilir (Canal-Bruland ve van der Kamp, 2015). Mekan duygusu kişisel bakış açısına göre değerli, geliştirici veya tehdit edici ve yıkıcı olarak yorumlanabildiği için mekan duygusu mekanın fiziksel yapısının özelliklerinde değil insanların bu mekanlardaki deneyimlerine ilişkin yorumlarında aranmalıdır ( Masterson vd., 2017; Junot vd., 2018; Rajala vd., 2020).

## **2.2.2. Mekan Duygusunu Etkileyen Faktörler**

Son araştırmalar mekan duygusunun fiziksel, sosyokültürel ve bireysel faktörlerle ilişkili olduğunu ortaya koymaktadır (Williams ve Kitchen, 2012).

### **2.2.2.1. Fiziksel Çevre Faktörleri**

Fiziksel çevrenin düzen ve tasarımı mekan duygusunu etkilemektedir (Tapsuwan, 2011; Venables vd., 2012; Raymond vd., 2017). Örneğın çevredeki eğitim kurumlarının, spor tesislerinin kalitesi, açık alanların ve yolların güvenli oluşu bu çevrede yaşayan kişilerin konutlarından daha rahat bir şekilde sokağına çıkmalarını sağlayarak (Semenza ve March, 2009; Lewicka, 2010, 2011) ve daha nitelikli toplumsal etkileşimlerde bulunmalarına imkan vererek mekan duygularının olumlu yönde gelişmesine katkı sağlamaktadır (Lewicka, 2010; Williams ve Kitchen, 2012; Venables vd., 2012).

Sembolik yapılar, bahçeler, göller, parklar, nükleer santraller gibi fiziki çevre özellikleri de insanların mekan duygusu düzeylerini etkilemektedir (Jorgensen ve Stedman, 2006, Jorgensen vd., 2007; Semenza Lewicka, 2010; Venables vd., 2012; Ramkisson vd., 2013; Counted, 2016). Bunlarla birlikte yaşanan bina ve konut tipi özellikleri de mekan duygusunu etkilemektedir. Müstakil konutlarda yaşayanlar apartman dairelerinde yaşayanlara göre kendilerini daha sağlıklı hissetmekte ve daha fazla mekan duygusuna sahip olmaktadır (Stedman, 2006; Lewicka, 2011; Williams ve Kitchen, 2012). Tüm bunlarla birlikte bir mekanın mimari özelliklerinin ve çevresinde yer alan konut stoğunun kalitesinin de insanların mekan duygusu düzeylerini etkilediğı ileri sürülmektedir (Spence, 2020)

### **2.2.2.2. Sosyokültürel Faktörler**

Bireylerin yaşadıkları yerlerde arkadaşlık ve komşuluk ilişkileri geliştirmeleri kendilerine sosyal ve duygusal destek sağlayarak mekan duygularında artışa neden olmaktadır (Williams ve Kitchen, 2012, Scannell ve Gifford, 2016; Junot vd., 2018). İçinde yaşanan mekanda tanınan insan sayısı arttıkça sosyal bağlar güçlenmekte

böylelikle mekan duygusu düzeyi yükselmektedir (Hay, 1998 a; Kyle ve Chick 2007; Semenza ve March, 2009; Wen Li vd., 2010).

Bununla birlikte çocuk sahibi olunması da çocukların okul ve okul dışı faaliyetleri nedeniyle ailelerin toplumla daha fazla ilişki içinde olmalarını sağladığından sosyal bağları güçlendirebilmekte ve daha yüksek mekan duygu düzeyinin ortaya çıkmasına neden olabilmektedir (Semenza ve March, 2009; Williams ve Kitchen, 2012). Diğer taraftan yaşanan mekanların güvenlik düzeylerine ilişkin duyulan kaygılar insanların toplumsal etkileşimlerini kısıtlayarak mekan duygusu düzeylerini olumsuz etkilemektedir (Lewicka, 2010).

Bir mekanda yaşanan sürenin uzunluğu da mekan duygusunun gelişiminde rol oynamaktadır (Relph, 1976; Tuan 1977; Jorgensen ve Stedman, 2006; Lewicka 2005, 2011; Tapsuwan vd., 2011). Genel olarak bir mekanda uzun süreden beri yaşamakta olanlar buradaki fiziksel ve sosyal çevreye ve yaşam tarzına daha çok uyum sağlamakta, daha çok arkadaşlık ve komşuluk ilişkileri geliştirmekte kendilerini yaşadıkları mekana çok daha fazla ait hissetmeye başlamakta bu nedenlerle mekana yeni gelenlere göre daha fazla mekan duygusuna sahip olmaktadır (Bonaiuto vd., 2002; Hammitt vd., 2004; Wiles vd., 2009; Tapsuwan vd., 2011; Williams ve Kitchen, 2012; Scannell ve Gifford, 2016; Rajala vd., 2020).

Bunlarla birlikte bir mekana yeni gelenler eski sakinler tarafından dışlanabilmekte, bu durum yeni gelenlerin yaşadıkları mekanlara aidiyet hissi geliştirmelerine engel olarak mekan duygusu düzeylerinin düşük kalmasına neden olabilmektedir (Wen Li vd., 2010; Scannell ve Gifford, 2016). Ayrıca yeni gelenler kendilerini halen daha önce yaşamış oldukları yerlere bağlı hissediyor, özlem duyuyor olabilirler, bu durum yeni geldikleri yaşam yerlerinde mekan duygusu geliştirmelerini zorlaştırabilir (Hay, 1998 a, b; Wen Li vd., 2010; Casakin ve Reizer, 2017).

### **2.2.2.3. Kişisel Faktörler**

Konut sahibi olmanın mekan duygusu ile pozitif ilişkili olduğu ileri sürülmektedir. Konut sahipleri kiracılara göre genellikle belli bir mekanda daha fazla süre ikamet ettikleri, toplumla daha fazla etkileşim içinde oldukları ve topluma daha

fazla bağıllık gösterdikleri için kiracılara göre daha fazla mekan duygusuna sahip olmaktadır (Lewicka, 2010, 2011; Williams ve Kitchen, 2012).

Yapılan araştırmalar insanların yaşlarının mekan duygusunun gelişiminde önemli rol oynadığını ortaya koymaktadır (Shamai ve Ilatov, 2005; Wiles vd., 2009; Lewicka, 2010; Tapsuwan vd., 2011). İnsanlar yaş aldıkça yaşadıkları yerlere ilişkin bağıllıkları artmakta bunun sonucunda mekan duygusu düzeyleri artmaktadır (Jorgensen ve Stedman, 2006; Tapsuwan vd., 2011). Emeklilerin de çalışanlara göre daha yüksek düzeyde mekan duygusuna sahip oldukları ileri sürülmektedir (Williams ve Kitchen, 2012). Cinsiyetin, eğitim durumunun, iş statüsünün, gelir durumunun ve medeni durumun mekan duygusunun gelişimi ile ilişkili bulunmadığı belirtilmektedir (Lewicka, 2005; Williams ve Kitchen, 2012).

### **2.2.3. Mekan Duygusunu Oluşturan Unsurlar**

Mekan kimliği, mekan bağıllığı ve mekan bağımlılığının mekan duygusunu oluşturan unsurlar olduğu kabul edilmektedir (Jorgensen ve Stedman 2001, 2006; Shamaı ve Ilatov, 2005; Tapsuwan, 2011, Ramkissoo vd., 2013). Jorgensen ve Stedman'a (2001, 2006) göre mekan kimliği mekan duygusunun bilişsel unsuru, mekan bağıllığı duygusal unsuru, mekan bağımlılığı davranışsal unsurdur.

#### **2.2.3.1. Mekan Kimliği**

Kimlik, benliğin bir alt parçasıdır ve bu parçanın ırk, cinsiyet, etnik köken, din, sosyal sınıf, cinsel yönelim ve kültür ile ilişkili ve bağlama göre şekillenen zihinsel bir yapı olduğu düşünülmektedir (Oyserman vd., 2012). Kimlik, benlik kavramının bir yönünü veya bir kısmını anlamlandırmanın bir yolu olarak kavramsallaştırılabilir (Oyserman vd., 2012). Mekan kimliği ise kişinin çevresi ile olan ilişkisini, kişinin bu ilişkide kendisini nasıl gördüğünü ve benliğinin bu ilişkiden nasıl etkilendiğini anlatmaktadır (Wen Li vd., 2010; Masterson vd., 2017; Junot vd., 2018).

Fiziksel çevrenin, insanların sosyal etkileşimlerinin düzeyini belirlediği, kişinin kendisini ifade etmesine, kendisi olmasına imkan sağladığı kabul edilmektedir (Venables vd., 2012; Counted, 2016). Mekan kimliği, deneyimlenen fiziksel çevre ile kişinin düşünceleri, inançları, tercihleri, değerleri ve amaçları arasındaki ilişkileri ortaya koyar, bu ilişkilerin kişinin yaşamına kattığı anlamları ifade eder (Jorgensen ve Steadman, 2001). Bu anlamlar bazen grup kimliklerinin bazen kültürel kimliklerin oluşmasına katkıda bulunur (Junot vd., 2018). Mekanlarla geliştirilen sembolik ilişkiler zamanla bizim kim olduğumuzu da tanımlamaya başlarlar (Brown vd., 2015). Mekan kimliğinin bireyin çevresi ile olan bu tür bilişsel alışverişleri üzerinden ortaya çıktığı (Wulfhorst vd., 2006; Wen Li vd., 2010; Masterson vd., 2017) bu nedenle belirli bir ortamı açıklayan yapı ve işlevlerle ya da mekanın kendine özgü karakteristik özellikleri ile karıştırılmaması gerektiği ifade edilmektedir (Masterson vd., 2017).

### **2.2.3.2. Mekan Bağlılığı**

Mekan bağlılığı mekan duygusunun duygusal unsurudur ve birey ile çevresi arasında gelişen duygusal bağları ve ilişkileri anlatmaktadır (Jorgensen ve Stedman, 2001, 2006; Manzo, 2003; Brown vd., 2015; Raymond vd., 2017).

Mekanda aile, arkadaşlar ve toplumla paylaşılan kültürel deneyimler söz konusudur. Mekan bağlılığı bir mekana zaman içinde aşına olmayı, ona karşı duygusal bir bağ ile bağlanmayı, onun içinde değerler ve anlamlar yaratmayı ve güven duymayı anlatmaktadır (Kyle ve Chick 2007; Lewicka, 2011; Ramkissoon vd., 2013; Junot vd., 2018). Mekan bağlılığı insanların mekanları ne ölçüde çekici bulduklarını, mekanlara atfedilen anlamlar ise mekanların neden çekici bulduklarını göstermektedir (Kudryavtsev vd., 2012).

Mekan bağlılığının bir mekanda uzun zamandan beri yaşıyor olmakla, bir mekanda kökleşmiş olmakla yakından ilişkili olduğu belirtilmektedir (Tuan, 1980; Hay, 1998 a, b; Scannell ve Gifford, 2010; Kudryavtsev vd., 2012; Beidler ve Morrison, 2015). Ancak genel olarak çağdaş ve hızlı yaşam süren toplulukların kentsel mekanlara bağlılıklarının daha az olduğu belirtilmektedir (Beidler ve Morrison, 2015). Genel olarak kişilerin bir mekana yükledikleri sembolik anlamlar

genellikle o mekana olan bağılıklarını güçlendirmektedir ancak bu anlamlar kişiden kişiye ve bağlama göre değişebilmektedir (Wulfhorst vd., 2006; Counted, 2016; Junot vd., 2018).

Mekan bağılılığı bir mekandaki kalış süresi ile de ilişkili bulunmaktadır. Tek bir yerde uzun süreli ikamet edilmesi ya da sık sık konut değiştirilmesi mekan bağılılığını etkilemektedir (Bailey vd., 2016). Raymond vd. (2017) göre mekan bağılılığı mekanın fiziksel karakterine ve yapısına bağlı olabilir, bu karakter ve yapıdaki herhangi bir değişiklik mekan bağılılığını değiştirebilir. Bunlarla birlikte mekandan korku duyma ya da ondan vazgeçememe, onu terk edememe gibi bazı olumsuz duygular da mekan duygusu ile ilişkilendirilebilir ve güçlü deneyimler üretebilirler (Manzo, 2003, 2005; Scannell ve Gifford, 2010). Bu nedenle mekan bağılılığının mekanın iyi-kötü, önemli-önemsiz olarak eleştirilmesi ve değerlendirilmesi ile ilgili olduğu ileri sürülmektedir (Stedman, 2016).

### **2.2.3.3. Mekan Bağımlılığı**

Mekan bağımlılığı mekan duygusunun davranışsal unsuru olarak kabul edilmektedir (Jorgensen ve Stedman, 2001, 2006) ve mekanın bireyin ihtiyaçlarını karşılayabilme yeteneğini, bireyle mekan arasındaki uyumu ifade etmektedir (Stedman, 2002; Tidball ve Stedman, 2013).

Mekan bağımlılığı belli bir mekanın kişi için diğer mekanlara göre olan üstünlüklerini (Jorgensen ve Stedman, 2001, 2006) kişi ile mekan arasındaki ilişkinin gücünü göstermektedir (Jorgensen ve Stedman, 2001; Pretty vd., 2003). Bu ilişki mekanın birey için önemini yansıtan etkinlik temelli bir ilişkidir ve hoşça vakit geçirme ya da eğlenme gibi bireyin mekandan elde etmeyi amaçladığı bir faydayı yansıtabilir (Brown ve Raymond, 2007; Tidball ve Stedman, 2013; Counted, 2016). Mekan bağımlılığı daha çok açık havada gerçekleşen etkinliklere dayanan ilişkilere dayanmakta (Scannell ve Gifford, 2016; Raymond vd., 2017) mekan bireyin ihtiyaçlarını karşılayabildiği ölçüde değerli ve kaliteli bulunmaktadır (Kyle vd., 2004; Junot vd., 2018). Bu nedenle mekanın birey için fonksiyonel değeri ne kadar yüksekse öneminin de o derece yüksek olacağı söylenebilir (Kyle vd., 2004; Brown vd., 2015).

Jorgensen ve Stedman'a (2001) göre mekan duygusunun unsurları olan mekan kimliği, mekan bağlılığı ve mekan bağımlılığı kavramları kişiye ve bağlama göre birbirlerinden farklılaşabilmektedirler. Örneğin bir kişi kendisini bir mekan ile özdeşleştirebilir, yıllardan beri yaşamakta olduğu mekana bağlılık duyabilir ancak aynı mekanı çalışmak, para kazanmak ya da çocuk yetiştirmek için zayıf ve elverişsiz bulabilir (Jorgensen ve Stedman, 2001). Bununla birlikte mekan duygusunun varlığının ve niteliğinin dışarıdan anlaşılamayacağı, görülemeyeceği ancak davranışsal verilerin ölçülerek analiz edilmesi ile ortaya çıkarılabileceği ileri sürülmektedir (Zia vd., 2014).

#### **2.2.4. Mekan Duygusunun Ölçümü**

Mekan duygusu bazı araştırmacılar tarafından pozitivist yaklaşımlarla bazı araştırmacılar tarafından pozitivist olmayan yaklaşımlarla incelenmekte (Zia vd., 2014, Raymond vd., 2017) her iki yaklaşımda da mekana farklı vurgular yapılmaktadır. Örneğin anlama vurgu yapan yorumlamacı yaklaşımlar günlük davranışlara yön veren mekana ilişkin anlamlara (Raymond vd., 2017) görüngenel yaklaşımlar birey ve mekan arasındaki uzun dönemli ilişkide yaşanan deneyimlere (Counted, 2016, Masterson vd., 2017) odaklanmaktadır. Diğer taraftan mekan duygusu üzerine yapılan nicel araştırmalar daha gözlemlenebilir, test edilebilir ve genellenebilir somut verileri toplamaya ve bu verileri sistematik olarak işlemeye ve analitik hesaplamalar yapmaya odaklanmaktadır (Shamai ve Ilatov, 2005; Jorgensen ve Stedman 2006; Raymond vd., 2017).

Mekan duygusunu ölçen birçok ölçüm olumsuz duyguları görmezden gelmektedir. Mekan duygusu genellikle pozitif bir olgudur, daha çok olumlu duygularla ilgilidir ancak nadir olmakla birlikte olumsuz duyguları da içerebilir (Shamai ve Ilatov, 2005). Stedman (2003 b) mekan duygusu üzerine yapılan araştırmaların ve değerlendirmelerin mekan duygusunu oluşturan faktörlere ve güçlü mekan duygusuna sahip kişilerin mekanda nasıl davrandıklarına odaklanması gerektiğini ileri sürmektedir. Zia vd. (2014) göre mekan duygusunu oluşturan fiziksel, sosyal, psikolojik faktörler bağımlı değişken, mekan duygusu nedeniyle ortaya çıkan davranışlar ise bağımsız değişken olarak düşünülebilir.



Pozitivist yaklaşımlarda mekan duygusunun tek boyutlu veya çok boyutlu ölçeklerle ölçüldüğü görülmektedir (Jorgensen ve Stedman, 2001; Shamai ve Ilatov, 2005; Tapsuwan vd., 2011) ancak nicel araştırma yapan araştırmacılar arasındaki genel görüş, mekan duygusunun çok boyutlu bir yapı olduğu bu nedenle çok boyutlu ölçeklerle ölçülmesi gerektiği yönündedir (Jorgensen ve Stedman, 2001, 2006; Casakin ve Billig, 2009; Lewicka, 2010; Ramkissoo vd., 2013). Örneğin Jorgensen ve Stedman (2001; 2006) mekan duygusunu mekan kimliği, mekan bağlılığı ve mekan bağımlılığı alt ölçekleri üzerinden ölçmekte ve mekan duygusunu bir tutum olarak değerlendirmekte; mekan kimliğini bilişsel tutum, mekan bağlılığını duygusal tutum, mekan bağımlılığını ise davranışsal tutum olarak ele almaktadırlar.

### **2.3. YAŞAM MEMNUNİYETİ KAVRAMI**

Yaşam memnuniyeti kavramının genel teorik çerçevesi 1961'de Neugarten ve arkadaşları tarafından, fiziksel ve bilişsel olarak iyi bir yaşlanmanın nasıl olabileceğini belirlemeyi amaçladıkları çalışmalarında (Neugarten vd., 1961) ortaya konmuş, söz konusu çalışmada yaşam memnuniyeti bir kişinin ulaşmak istediği hedefi ile gerçekleştirdiğinin karşılaştırılmasıyla ortaya çıkan durum veya sonuç olarak açıklanmıştır (Meadow vd., 1992). İnsanların sağlıklı bir yaşam sürmelerini ve ekonomik ve sosyal yaşamlarında arzuladıkları duyguları, tutum ve davranışları elde etmelerini kolaylaştırdığı için literatürde yaşam memnuniyeti kavramı üzerinde sıklıkla çalışılmaktadır (Diener vd., 2009).

#### **2.3.1. Yaşam Memnuniyeti Tanımı**

Giese ve Cote'a (2000) göre memnuniyet ihtiyaçların ve isteklerin karşılanmasına yönelik duygusal ya da bilişsel bir cevaptır, bu cevap beklentilere, tüketim ve hizmet alanlarındaki belirli odaklanmalara karşılık verme ile ilgili olup yapılan bir seçim ya da yaşanan bir deneyim sonrasında ortaya çıkmaktadır. Rai (2013) memnuniyeti herhangi bir isteğin gerçekleştirilmesiyle ortaya çıkan ruhsal bir rahatlama, tatmin ve keyif durumu olarak tanımlamaktadır. Yaşam memnuniyeti kavramı ise bireyin kendi seçtiği kriterlere göre yaşam kalitesini kendisinin değerlendirmesi olarak tanımlanmaktadır (Diener vd., 1985; Pavot ve Diener, 1993; Cheung ve Lucas 2015; Margolis vd., 2019). Yaşam memnuniyeti kavramı

literatürde yaşam kalitesi ve öznel iyi oluş kavramları ile bir tutulmakta, söz konusu kavramlar sıklıkla birbirlerinin yerlerine kullanılabilir (Bramston vd., 2002; Camfield ve Skevington 2008; Lambert vd., 2015; Pinto vd., 2017).

Yaşam memnuniyeti kişinin iş yaşamındaki memnuniyeti gibi yaşamının belli bir alanlarındaki memnuniyetini değil yaşamının tüm alanlarındaki genel memnuniyet durumunu ifade etmektedir (Veenhoven, 1996) ve sağlık, ekonomik durum, özgür olma, yaşamdan keyif alma gibi yaşam kalitesi göstergeleri ile yakından ilişkilidir (Diener ve Suh, 1997).

Yaşam memnuniyeti öznel iyi oluşun önemli bir unsurudur (Diener, 1984; Diener vd., 1985; Diener, vd., 1999; Pavot ve Diener, 2008). İyi oluş teorisi, hedonik iyi oluş ve ödömanik iyi oluş üzerinden kavramsallaştırılmaktadır (Lambert vd., 2015). Hedonik iyi oluş, kişilerin kendi iyi oluşlarını toplum içindeki statüleri, yaşamda ne tür düşüncelerle meşgul oldukları, neler hissettikleri üzerinden bilişsel olarak değerlendirmeleri ile ödömanik iyi oluş yaşam amaçları, yaşamda kendilerini nasıl konumlandıkları ve dünyaya bakış açıları ile ilgilidir (Vitterso, 2018; Newman ve Graham, 2018). Hedonik iyi oluş genellikle öznel iyi oluş ya da mutluluk olarak ifade edilmektedir ve sağlıklı bir ruh halini, yüksek yaşam memnuniyetini, yaşamda anlam bulmayı, çeşitli amaçlara sahip olmayı, zorlukları yönetme yeteneğini içermektedir. Öznel iyi oluş kişinin kendisini iyi hissetmesidir (Massey vd., 2020) ve olumlu duygular, olumsuz duygular ve yaşam memnuniyetini içermektedir; neşeli, iyimser olma gibi olumlu ve üzgün, öfkeli olma gibi olumsuz duygular öznel iyi oluşun duygusal boyutunu, yaşam memnuniyeti ise bilişsel boyutunu oluşturmaktadır (Diener vd.,1985; Diener vd.,1999; Diener, 2000; Pavot ve Diener, 2008).

Yaşam memnuniyeti literatürde çeşitli konular ve gruplar üzerinde incelenmektedir. Örneğin yaşam memnuniyetinin çevresel koşullar (Arvin ve Lew, 2012), aile yapısı (Chang vd., 2003), aile politikaları (Pollmann-Schult, 2018), uyuşturucu ve alkol kullanımı (Maccagnan vd., 2020), etnik köken (Knies vd., 2016), konut sahipliği (Bloze ve Morten 2010; Zumbro, 2013; Kuroki, 2019) ile olan ilişkileri araştırılmıştır. Yaşam memnuniyeti ayrıca yaşlılar (Neugarten vd., 1961; Kutubaeva, 2019; Massey vd., 2020), üniversite öğrencileri (Chow, 2005 a b; State

ve Kern, 2017; Schnettler vd., 2017; Zuffiano vd., 2018; Seo vd., 2018), üstün yetenekli öğrenciler (Ash ve Huebner, 1998), hafif zihinsel engelli öğrenciler (Brantley vd., 2002), öğrenme zorluğu olan öğrenciler (McCullough ve Huebner, 2003), yeme bozuklukları olan kişiler (Matthews vd., 2011) üzerinden incelenmiştir. Yaşam memnuniyeti özellikle gençlerin yaşam memnuniyetleri ile ilgili çalışmalarda kullanılmak için çok uygun bir gösterge olarak kabul edilmektedir (Proctor vd., 2009).

Yaşam memnuniyeti anlık değil yaşama dair uzun dönemli değerlendirmeleri dikkate aldığı için (Eid ve Diener, 2004; Diener vd., 1999; Proctor vd., 2009) öznel iyi oluşun diğer iki unsuruna göre hem daha istikrarlı hem de daha belirleyici görülmektedir (Diener ve Diener, 1995; Eid ve Diener, 2004).

### **2.3.2. Yaşam Memnuniyetini Etkileyen Faktörler**

Yaşam memnuniyeti ile ilgili olarak yapılan araştırmalar farklı yaşam alanlarından çeşitli faktörlerin insanların yaşam memnuniyetleri üzerinde etkili olduğunu göstermektedir (Amati vd., 2018; Hong vd., 2019). Bu konudaki çalışmaların çoğu yaş, cinsiyet, gelir, meslek, eğitim, medeni durum, aile, arkadaşlar ve yaşama bakış açısı gibi demografik ve sosyokültürel faktörlerin yaşam memnuniyeti üzerindeki etkisini açıklamaya çalışmaktadır (Fernandez vd., 2019).

#### **2.3.2.1. Demografik Faktörler**

Yaşın yaşam memnuniyeti ile ilişkili bulunduğu, insanların yaş aldıkça yaşamdan beklentilerinin ve geçmişe, şimdiye ve geleceğe yönelik yaşam memnuniyeti algılarının değiştiği ileri sürülmektedir (Hong vd., 2019). Genel olarak gençlerin yaşam memnuniyetlerinin yüksek olduğu belirtilmektedir (MacKerron ve Mourato 2009). Çin’de (Chang vd., 2003), Güney Kore’de (Park, 2005), Almanya’da (Goldbeck vd., 2007) yapılan bazı çalışmalarda genç insanların genel olarak yaş aldıkça yaşam memnuniyetlerinin azalmaya başladığı belirtilmektedir. Bununla beraber yaşlı insanların yaşam memnuniyetlerinin daha dengeli hale geldiğini ve yaşlarıyla beraber yaşam memnuniyetlerinin artış gösterdiğini ortaya koyan

çalışmalar da bulunmaktadır (Whitbourne ve Sneed, 2002; Blanchflower ve Oswald 2004; Dolan vd., 2008; Swift vd., 2014). Kutubaeva (2019), İsveç, Avusturya ve Almanya'daki yaşlı nüfus üzerinde yaptığı araştırmasında yaşın tek başına yetişkin insanların yaşam memnuniyetlerini belirgin olarak etkilemediğini yaşlı insanların yaşam memnuniyetini etkileyen asıl faktörün sağlıkları ile ilgili değerlendirmeleri olduğunu belirtmektedir.

Yaş değişkeni dışında evli olmanın da yaşam memnuniyetini etkilediği, evli olan insanların genel olarak diğer medeni durumlara sahip insanlara göre yaşamlarından daha fazla memnuniyet duydukları ileri sürülmektedir (Botha ve Booysen, 2013). Ayrıca çocuk sahibi olmak ile yaşam memnuniyeti arasında pozitif bir ilişki olduğu, çocuk sahibi olan bireylerin olmayanlara göre daha yüksek yaşam memnuniyetlerinin olduğu belirtilmektedir (Kohler vd., 2005; Hansen vd., 2009; Mikucka, 2016). Ancak çocuk sayısı arttıkça yaşam memnuniyetinin azaldığını gösteren çalışmalar da bulunmaktadır (Di Tella vd., 2003; Blanchflower ve Oswald, 2004). Pollmann-Schult (2018), Avrupa'nın 27 ülkesini kapsayan araştırmasında çocuk bakımı için ailelere sağlanan yardımların ve çalışma sürelerinde sağlanan esnekliğin ebeveynlerin psikososyal ve finansal yükleri üzerinde hafifletici etkide bulunmak suretiyle yaşam memnuniyetlerini önemli ölçüde arttırdığını belirlemiştir.

Bazı çalışmalarda cinsiyetin yaşam memnuniyeti üzerinde önemli bir etkisinin olmadığı (Kahneman ve Krueger 2006; MacKerron ve Mourato, 2009; Cramm vd., 2012) diğer bazı çalışmalarda erkeklerin kadınlardan daha mutlu oldukları belirtilmektedir (Helliwell ve Putnam, 2004; Sarracino, 2013). Joshanloo ve Jovanovic (2020) 166 ülkeyi kapsayan çalışmalarında ise kadınların yaşam memnuniyetlerinin tüm gelir, eğitim ve istihdam gruplarında erkeklerinkinden daha yüksek olduğunu ortaya koymuşlardır.

Bazı araştırmalarda fiziksel ve psikolojik iyi oluşun yaşam memnuniyeti ile pozitif ilişkili olduğu (MacKerron ve Mourato 2009; Corathers vd., 2016; Wang vd., 2018) örneğin sağlıklı fiziksel bir dış görünüşün (Zuffiano vd., 2018), sağlıklı beslenmenin (Piko, 2006; Schnettler vd., 2017; Huffman ve Rizov, 2018), fiziksel aktivite yapmanın (Maher vd., 2015; Wang vd., 2018), dini inançlara sahip olmanın (Helliwell, 2003; Stanca, 2009) yüksek yaşam memnuniyeti ile, anoreksiya ve

bulumia gibi yeme bozukluklarına sahip olmanın (Halvorsen ve Heyerdahl, 2006), fazla kilolu olmanın (Saluoumi ve Plourde, 2010), uyuşturucu madde ve alkol kullanmanın (Maccagnan vd., 2020) ise düşük yaşam memnuniyeti ile ilişkili olduğu belirtilmektedir.

İnsanların eğitim ve gelir düzeyleri de yaşam memnuniyetlerini etkilemekte (Salinas-Jimenez vd., 2018) eğitim seviyesi yükseldikçe yaşamdan duyulan memnuniyette artış gözlemlenmektedir (Blanchflower ve Oswald, 2004; Ferrer-i-Carbonell ve Frijters, 2004). Cheung ve Chan, (2009) eğitim ve yaşam memnuniyeti arasındaki ilişkiyi inceledikleri ve 35 ülkeyi kapsayan araştırmalarında daha fazla eğitilmiş insanların bulunduğu ülkelerde yaşam memnuniyetinin daha yüksek olduğunu ortaya koymuşlardır.

Zaman ve para mutluluk için önemli ve değerli kaynaklar olarak görülmektedir ve insanların zamanlarını ve paralarını harcama şekilleri yaşam memnuniyetlerini etkilemektedir (Mogilner vd., 2018; Akinin vd., 2018). Daha fazla paraya (Kahneman ve Deaton, 2010), gelire (Helliwell ve Putnam, 2004; Dolan vd., 2008) ve daha fazla boş zamana (Kasser ve Sheldon, 2009; Hershfield vd., 2016) sahip olmak, değerli hissettiren meşguliyetler içinde bulunmak (Hsee vd., 2010) insanların yaşam memnuniyetlerini olumlu etkilemektedir. Bunlarla birlikte işinden, finansal durumundan memnun olması kişinin yaşam memnuniyetini olumlu yönde (Fernandez-Ballesteros vd., 2001; Sarracino 2013; Ilies vd., 2018; Salinas-Jimenez vd., 2018) işsizlik sorunu yaşamaması olumsuz yönde etkilemektedir (Huffman ve Rizov, 2018).

### **2.3.2.2. Sosyokültürel Faktörler**

Bazı araştırmalarda yaşam memnuniyetinin psikososyal ve kültürel değişkenlerle ilişkili olduğu ortaya konmaktadır (Chow, 2005 a; State ve Kern, 2017; Amati vd., 2018). Bireyin ruh hali ve hayata bakış açısı yaşam memnuniyeti algısını etkilemektedir (Bailey vd., 2007). Özsaygısı yüksek (Patel vd., 2018), dışa dönük, sosyal etkinliklerde bulunan (Kim vd., 2017), iyimser, geleceğe dönük amaçları, ümitleri (Cotton Bronk vd., 2009), yaşam coşkusu olan (Proyer vd., 2012), boş zaman etkinliklerinde bulunan (Stenseng ve Phelps, 2013) bireylerin daha yüksek

yaşam memnuniyetlerinin olduğu belirtilmektedir. Buna karşın mutsuzluğun (Seo vd., 2018), depresyonun (Gigantesco vd., 2019), yalnız yaşamının (Mellor vd., 2008), duygusal ve davranışsal problemlere, kaygı bozukluklarına sahip olmanın (State ve Kern, 2017) yaşam memnuniyetini olumsuz etkilediği ifade edilmektedir.

Diğer bazı çalışmalarda aile ve arkadaş ilişkilerinin ve çevresel faktörlerin de yaşam memnuniyetini etkilediği belirtilmektedir (Helliwell ve Putnam, 2004; Amati vd., 2018). Örneğin ebeveynlerin boşanmaları, yeniden evlenmeleri gençlerin yaşam memnuniyetlerini azaltırken (Demo ve Acock, 1996) ebeveyn desteği, iyi aile, arkadaşlık ve komşuluk ilişkileri yaşam memnuniyetlerini arttırmaktadır (Helliwell ve Putnam, 2004; Amati vd., 2018).

Bunlarla birlikte konut sahibi olunmasının ve konuttan duyulan memnuniyetin yaşam memnuniyeti üzerinde olumlu etkisinin olduğu (Bloze ve Morten, 2010; Zumbro, 2013; Kuroki, 2019) kiracılığın yaşam memnuniyetini azaltan bir faktör olduğu (Clark ve Oswald, 2002) ifade edilmektedir. İyi bir konut ve yakın çevresinin, sadece basit bir barınma ortamı değil aynı zamanda yaşamı kolaylaştıracak ve daha konforlu hale getirecek bir dizi özgürlükler ve fırsatlar sunabildiği ve aynı zamanda güvenli ve sağlıklı bir yaşam ortamı sağlayabildiği için yaşam memnuniyetini olumlu etkilediği ifade edilmektedir (Coates vd., 2015; Tran ve Van Hu, 2018).

İnsanların sosyoekonomik durumları yaşam memnuniyetleri ile doğrudan ilişkili bulunmaktadır (Fernandez-Ballesteros vd., 2001). Kişi başına düşen milli gelirin yüksek olmasının yaşam memnuniyetini olumlu, çevre kirliliğinin olumsuz etkilediği (Arwin ve Lew, 2012), sosyoekonomik durumu yüksek olan yetişkinlerin (Daraei ve Mohajery, 2012) ve öğrencilerin (Ash ve Huebner, 2001) yaşam memnuniyetlerinin sosyoekonomik durumları düşük olan yetişkinlerden ve öğrencilerden daha yüksek olduğu belirtilmektedir. Ayrıca üniversite öğrencilerinin yüksek ders notları yaşam memnuniyetleri ile pozitif ilişkili bulunmaktadır (Chow, 2005 a; Gilman ve Huebner 2006; Froh vd., 2010.) Bunlarla birlikte hangi ülkenin vatandaşı olduğu ve etnik köken de yaşam memnuniyeti ile ilişkili görülmekte (Douglass vd., 2015) göçmenlerin ve etnik azınlıkların, çoğunluk nüfuslarından daha

düşük yaşam memnuniyetine sahip olma eğiliminde oldukları belirtilmektedir (Knies vd., 2016).

### 2.3.3. Yaşam Memnuniyetinin Ölçümü

Yaşam memnuniyeti; geniş çaplı yaşam memnuniyeti ölçekleri, genel yaşam memnuniyeti ölçekleri olmak üzere tek boyutlu ölçekler ve çok boyutlu ölçekler olmak üzere üç farklı şekilde ölçülmektedir (Huebner, 2004). Yaşam memnuniyetinin hem tek boyutlu hem de çok boyutlu ölçümlerinde kişilerin kendi beyanları ile elde edilen veriler kullanılmakta, tek boyutlu ölçekler yaşam memnuniyetini bir bütün olarak, çok boyutlu ölçekler ise çeşitli yaşam alanlarındaki görünümleri ayrı ayrı belirleyerek ortaya koymaktadır (Huebner, 2004; Proctor vd., 2009).

Geniş çaplı tek boyutlu ölçümlerde yaşam memnuniyeti, yanıtlayıcıların kendi yaşamlarını kendi kriterlerine göre bir bütün olarak değerlendirdikleri ve herhangi bir bağlamdan bağımsız olan ölçek maddeleri aracılığıyla elde edilen veriler üzerinden belirlenmektedir (Pavot ve Diener, 1993). Geniş çaplı tek boyutlu ölçümlere örnek olarak Cheung ve Lucas'ın (2015) yaşam memnuniyeti ölçümünde en ideal ölçüm aracı olarak nitelendirdikleri Diener ve arkadaşlarının (1985) geliştirmiş oldukları Yaşam Memnuniyeti Ölçeği verilebilir. Bu ölçekte yaşam memnuniyeti 'yaşamımdan memnunum' gibi 5 ifade ile ölçülmektedir (Diener vd., 1985).

Genel yaşam memnuniyeti ölçekleri yaşam memnuniyetini yine bir bütün olarak ancak bu kez memnuniyeti oluşturduğu farz edilen yaşam alanlarından toplanan veriler üzerinden ortaya koymaktadır (Gilman ve Huebner, 2000). Çok boyutlu ölçeklerdeki değerlendirmeler ise alt ölçeklerden gelen puanlar hesaba katılarak ve faktör yapıları ortaya çıkarılarak yapılmaktadır. Böylelikle her bir yaşam alanındaki puanlar her bir yaşam alanı için ayrı ayrı görünümeler ortaya çıkarmakta, yaşam memnuniyeti toplamda bu görünümeler üzerinden gösterilmektedir (Huebner, 2004; Cassoni vd., 2017).

Tek boyutlu ölçümlerde vurgu tek bir toplam puan ile yaşam memnuniyetinin gösterilmesi üzerine ve çok boyutlu ölçümlerde vurgu farklı yaşam alanlarındaki görünümüleri ayrı ayrı ortaya koyarak yaşam memnuniyetini bu alanlardaki görünümünden bir bütün olarak göstermeye çalışmak üzerine (Proctor vd., 2009) olduğundan tek boyutlu ölçüm herhangi bir bağlamdan bağımsız genel görünümü belirgin olarak sağlamaktadır, ancak yaşam alanları arasındaki ayrımları maskeleyebilir, çok boyutlu yaklaşım daha zengin, daha farklılaştırılmış görünümler sağlayabilir (Schnettler vd., 2015). Bu nedenle, üzerinde araştırma yapılan konu şayet teşhis, önleme ve müdahale odaklı bir çaba gerektiriyor ise çok boyutlu bir ölçek kullanımı daha uygun olabilir (Proctor vd., 2009; Schnettler vd., 2015).

Bununla birlikte yaşam memnuniyeti üzerine yapılan araştırmaların çoğunda tek boyutlu ölçekler tercih edilmekte (Schnettler vd., 2015) bunların içinde en yaygın olarak Yaşam Memnuniyeti Ölçeği kullanılmaktadır (Jiang ve Huebner, 2017). Bunun nedenlerinden biri genel yaşam memnuniyetini etkileyen olası tüm alanları kapsayacak şekilde yaşamın birçok alanından memnuniyeti değerlendirmeye çalışmanın araştırmanın kapsamı ve verimliliği arasında bir seçimin yapılmasını zorunlu kılmasıdır. Genel olarak verimlilik açısından, araştırmacılar değerlendirilen alanların sayısını sınırlamalıdır ancak bu başarılmaya çalışılırken yaşam memnuniyetini önemli ölçüde etkileyen bir alan yanlışlıkla atlanabilir (Margolis vd., 2019). Ayrıca tüm yaşam alanları toplamda eşit olarak ağırlıklandırılmamalıdır. Kişinin ailesinden duyduğu memnuniyet, boş zaman aktivitelerinden duyduğu memnuniyetten çok daha önemli olabilir, yine bazı kişiler aile yaşamlarına iş yaşamlarından daha çok değer verebilir ve bunun tersi başkaları için geçerli olabilir. Bu tür durumlar konuyu daha da karmaşıklştırabilir, bu nedenle yaşam alanlarından yaşam memnuniyeti çıkartılırken bazı zorluklar yaşanabilir (Margolis vd., 2019).

Yaşam memnuniyeti ölçümleri, ölçekteki soru sırası, sunum şekli ve katılımcıların mevcut ruh halleri gibi faktörlerden etkilenebilir (Diener vd., 2012; Kern vd., 2014). Yapılan bazı çalışmalarda insanların mevcut ruh hallerinin yaşam memnuniyetleri üzerinde etkilerinin olabileceği belirtilmektedir. Örneğin, Schwartz ve Clore (1983) genel olarak yaşam memnuniyetinin yağmurlu bir günde ölçüldüğünde daha düşük çıktığını göstermişlerdir. Ancak ölçüm yaparken dikkate



alınması gereken söz konusu bu faktörler birçok durumda kontrol edilebilirler (Diener vd., 2012).

## **2.4. DAHA FAZLA ÖDEME İSTEKLİLİĞİ KAVRAMI**

Ödeme istekliliği kavramı genel olarak tüketicilerin satın alma davranışlarının tahmini, farklı fiyatlara verdikleri tepkiler ve talep tahminleri ile ilgilidir (Breidert vd., 2006; Le Gall-Ely, 2009; Miller vd., 2011; Schmidt ve Bijmolt, 2019). Ödeme istekliliği kavramı hem müşteri memnuniyetinin (Homburg vd., 2005) hem de ideal satış fiyatının ne olabileceğinin bir göstergesi olarak (Acquisti ve Spiekermann, 2011) araştırmacıların ilgisini çekmektedir (Wang vd., 2007; Le Gall-Ely, 2009; Lu ve Hsee, 2019; Schmidt ve Bijmolt, 2019).

### **2.4.1. Daha Fazla Ödeme İstekliliği Tanımı**

Ürünlerin nihai olarak pazara sunulduğu fiyatları, pazarlama karmasının diğer unsurlarıyla yoğun bir biçimde etkileşime girerek (Mason, 2007; Goi, 2009) karşılığı, rekabet gücünü ve pazar performansını doğrudan etkilemektedir (Kaleka ve Morgan, 2017; De Toni vd., 2017). Bu nedenle fiyatların isabetli bir biçimde belirlenmesi pazarlama yöneticilerinin en zor ve hassas uğraşlarından biri olmaktadır (Jedidi ve Jagpal 2009; Barrot vd., 2010; De Toni vd., 2017).

Fiyat bir ürün için talep edilen para miktarı veya tüketicilerin bir ürüne sahip olmanın veya onu kullanmanın yararları için takas ettikleri değerlerin toplamı olarak tanımlanmakta (Kotler vd., 2016) fiyat bu anlamda, tüketicilere, bir ürün satın alırken ne kadar para feda etmeleri gerektiğini gösteren bir ölçü olmaktadır (Volckner, 2008). Tüketiciler paralarına en yüksek karşılığı veren malları ve hizmetleri tercih etmek istedikleri için fiyat stratejileri pazarlama stratejileri olarak değerlendirilmektedir (Varadarajan, 2010). Bu stratejiler tüketicilerin değer algıları ile birlikte (Munnukka, 2006; Sharma ve Iyer, 2011) kalite algılarını da etkilemektedir (Jacobs vd., 2010). Etkili fiyatlandırma stratejilerinin uygulanmasıyla satış hacimleri çoğaltılabilir, pazar payları ve karlılıklar arttırılabilir (Völckner, 2006; Dolgui ve Proth, 2010; Miller vd., 2011; Klingemann vd., 2019). Etkili fiyatlandırma stratejilerinin uygulanabilmesi için öncelikle müşterilerin ürünlere ilişkin ödeme

istekliliklerinin güvenilir bir biçimde belirlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır (Breidert vd., 2006; Miller vd., 2011). Ödeme istekliliğinin belirlenmesi promosyonlar ve çeşitli taktiksel uygulamalarla rekabette üstünlük elde edilmesini sağlaması bakımından da önemlidir (Mason, 2007; Lu ve Hsee, 2019).

Tüketicilerin ödeme istekliliklerinin ne olduğunun bilinmesi, yeni ürünlerin tüketicilerin gözündeki değerleri ile uyumlu olmayan yüksek tanıtım fiyatları ile pazara sunulmasının önüne geçerek yatırımların tehlikeye atılmasını ve başarısızlıkları önleyebilir (Acquisti ve Spiekermann, 2011; Ingenbleek vd., 2013). Diğer taraftan daha fazla ödeme istekliliğinin bilinmemesi, ürünlerin değerlerinin altındaki fiyatlardan satıldıklarının anlaşılmasına, satışlardan gerektiği gibi ekonomik çıkarlar elde edilememesine ve kar potansiyellerinin kullanılmamasına neden olabilir (Miller vd., 2011; Klingemann vd., 2019).

Ödeme istekliliği, kişinin belli bir ürün için ödemek isteyebileceği en yüksek fiyat olarak tanımlanmaktadır (Wertenbroch ve Skiera 2002; Breidert vd., 2006) ve kullanım deneyimlerine bağlı olarak tüketicilerin mal ve hizmetlerin standart fiyatları üzerine ödemek isteyebilecekleri ek bir bedeli ifade etmektedir (Parent vd., 2011). Tüketiciler bir ürün satın almak istediklerinde genellikle ürünün kendileri için üretebileceği değerlere bağlı olarak kabul edilebilir bir en yüksek fiyat öngörmekte, satış fiyatı öngördükleri fiyattan daha yüksekse satın alım yapmamakta, altında ise satın alımı gerçekleştirmektedirler (Miller vd., 2011). Daha fazla ödeme istekliliğinin olduğu fiyat düzeyinde ise satın alım yapabilirler ya da yapmayabilirler çünkü bu fiyat düzeyinde ürün ve ürünün karşılığı olan para kendileri için aynı değere sahip olmaktadır (Varian, 2010; Schmidt ve Bijmolt, 2019).

Daha fazla ödeme istekliliği ayrıca, ürüne ilişkin algılanan kalite, algılanan değer ve benzersizlik ile ilişkili bulunmakta ve marka satın alma davranışının öngördürücülerinden biri olarak değerlendirilmektedir (Netemeyer vd., 2004; Rodrigues ve Martins, 2016). Bu bağlamdaki daha fazla ödeme istekliliği tüketicilerin satın aldıkları markaların diğer markalara karşı kendilerine bir dizi üstün faydalar sağladıklarını düşünmelerinden kaynaklanmaktadır (Rodrigues ve Martins, 2016). Ödeme istekliliği buna göre aynı miktarlardaki ya da boyutlardaki ürünler için bir markaya diğer markalara göre daha fazla ödeme yapmaya istekli olunan ek bedel

olarak tanımlanmakta ve marka sadakatının ve marka değerinin en güçlü göstergelerinden biri olmaktadır (Aaker, 1996; Anselmsson vd., 2014).

#### **2.4.2. Daha Fazla Ödeme İstekliliğine Etki Eden Faktörler**

Tüketicilerin ödeme isteklilikleri çeşitli bireysel ve durumsal faktörlerden etkilenebilmektedir (Klingemann vd., 2019).

##### **2.4.2.1. Kişisel Faktörler**

Tüketicilerin fiyatlara olan duyarlılıkları çoğunlukla gelirleriyle pozitif ilişkilidir (Wakefield ve Inman, 2003; Zemguilene, 2013, Ahlert vd., 2013) ve yüksek fiyatlara olan toleransları ve daha fazla ödeme isteklilikleri artan gelirlerine paralel olarak artış göstermektedir (Wu vd., 2012; Kucher vd., 2019; Klingemann vd., 2019). Gelirleriyle birlikte tüketicilerin yaşlarının, eğitim düzeylerinin, cinsiyetlerinin, mesleklerinin, sosyal statülerinin ve çevreye olan duyarlılıklarının da daha fazla ödeme istekliliklerini etkilediği belirtilmektedir (Le Gall-Ely, 2009; Michaud ve Llerena, 2010; Wu vd., 2012; Ahlert vd., 2013; Zemguilene, 2013; Chen vd., 2019; Kucher vd., 2019).

Bunlarla birlikte müşteri memnuniyeti ve marka sadakati de daha fazla ödeme istekliliğini etkileyen faktörler arasında sayılmaktadır (Homburg vd., 2005; Keith vd., 2010; Jaiswal ve Niraj, 2011; Torres vd., 2012; Anselmsson vd., 2014). Tüketiciler bir üründen yüksek bir fayda elde edebileceklerini algıladıklarında daha fazla ödeme istekliliği gösterme olasılıkları da yükselmektedir (Netemeyer vd., 2004; Lopes ve Galletta, 2006; Zemguilene, 2013). Benzer bir biçimde marka değeri de tüketicilerin ödeme istekliliklerini yükseltmektedir. Bir markayı diğer markalardan ayıran ayırt edici özelliklerin tüketicilerin kalite algılarını etkileyerek daha fazla ödeme istekliliği düzeylerinin artmasına neden olduğu belirtilmektedir (Netemeyer vd., 2004). Bir markanın tüketiciler arasındaki bilinirliği, markaya ait ürünlerin kalitesi, markanın kurumsal sosyal sorumluluğa sahip olduğunu göstererek ürünlerini çevreye duyarlı ortamlarda sağlıklı şartlarda üretiyor olması, markanın ait olduğu ülke, ürünlerinin satın alınmasının yaratacağı sosyal imaj etkisi ve tüketicilerin

markayı diğer rakip markalardan ne ölçüde farklı buldukları tüketicilerin daha fazla ödeme istekliliklerini etkilemektedir (Anselmsson vd., 2014).

Tüm bunlarla birlikte tüketicilerin ürünlerle ilgili bilgi düzeylerinin, deneyimlerinin ve ürünleri tanıma derecelerinin ve ürün imajının da daha fazla ödeme istekliliklerini etkilediği belirtilmektedir (Simonsohn ve Loewenstein, 2006; Yuan ve Dennis, 2016; Klingemann vd., 2019). Örneğin Chan vd. (2007) online açık arttırmalarda deneyim sahibi olmanın ve satışa konu ürünlere ilişkin kapsamlı araştırmalar yaparak bilgi edinmenin daha fazla ödeme istekliliğini azalttığını, Kristensen vd. (2011) aynı konut için, kentte fiyatların yüksek olduğu bölgeden gelen kişilerin, fiyatların düşük olduğu bölgeden gelen kişilere göre daha fazla ödeme istekliliğine sahip olacaklarını ileri sürmektedirler.

#### **2.4.2.2. Durumsal Faktörler**

Bireylerin ödeme isteklilikleri daha önceki satınalma davranışlarından hatırlanan fiyatlara karşı duyarlılık göstermektedir (Klingemann vd., 2019). Daha önceki alışverişlerden hatırlanarak referans alınan fiyatlar, tüketicilere, ürünlerin fiyatlarını değerlendirirken dayanak noktaları olarak hizmet ederler ve bu yol gösterici nitelikteki fiyatlar olmadan tüketicilerin ürünlerin değerlerini para birimlerine tahvil edebilmeleri ve buna göre ödeme istekliliklerini rahat bir biçimde ifade edebilmeleri kolay olmayabilir (Chernev, 2003; Mazar vd., 2013).

Aynı kişiler aynı ürünler için farklı satın alma ortamlarında farklı ödeme istekliliklerine sahip olabilirler (Klingemann vd., 2019). Örneğin bir tüketici aynı sandviç için mahallesindeki bir fırında başka, havaalanında başka bir ödeme istekliliğine sahip olabilir (Charness vd., 2012). Alışveriş yapılan mağazanın konumu ve atmosferi de müşterilerin ürün değeri algılarını etkileyerek ödeme istekliliklerini etkileyebilir (Ligas ve Chaudhuri, 2012; Zemguilene, 2013; Borges vd., 2013).

Bazı pazarlama faaliyetleri, reklam ve promosyon çalışmaları tüketicilerin daha fazla ödeme istekliliklerini arttırabilmektedir (Steenkamp vd., 2010; Kristensen vd., 2011). Örneğin tanınmış bir markaya ait olmasa da bir ürünün estetik olarak çekici bir paketinin olması bu ürüne yönelik daha fazla ödeme istekliliğinin

oluşmasına neden olabilmektedir (Reimann vd., 2010). Benzer şekilde kırmızı renk kullanımının açık arttırma ortamlarında bireylerin girişkenliklerini arttırmak suretiyle daha fazla ödeme istekliliklerinin oluşmasına yol açtığı ileri sürülmektedir (Bagchi ve Cheema, 2013). Ödeme istekliliği ürünlerin satın alınma biçimlerinden yani ödemelerin nasıl yapıldığından da etkilenebilmektedir. Aynı ürünler için nakit yerine kredi kartı ile ödeme yapılabilmesi tüketicilerin daha fazla ödeme istekliliklerini arttırabilmektedir (Prelec ve Simester, 2001; Le Gall-Ely, 2009).

Tüm bunlarla birlikte tüketicilerin ödeme istekliliklerini ölçmek üzere yapılan araştırmaların tasarımlarının ve uygulanma biçimlerinin de ödeme istekliliği değerlerinin gerçekte olduğundan farklı şekilde belirlenmesine neden olabildiği belirtilmektedir (Ahlert vd., 2013). Örneğin, Stewart vd. (2002) üç farklı sağlık bakım programına ilişkin olarak tüketicilerin ödeme istekliliklerinin ne olabileceğini ortaya çıkarmayı hedefledikleri çalışmalarında, değerlendirmeye tabi tutulan sağlık programlarının anketteki sunulma sıralarının katılımcıların ödeme istekliliklerinin gerçekte olduğundan farklı şekilde belirlenmesine neden olduğunu ortaya koymuşlardır.

### **2.4.3. Daha Fazla Ödeme İstekliliğinin Ölçümü**

Tüketicilerin ödeme istekliliklerini ölçmek için birçok yaklaşım geliştirilmiştir. Aralarındaki temel fark ödeme istekliliğini doğrudan veya dolaylı olarak ölçüp ölçmediklerinden ve varsayımsal veya gerçek ödeme istekliliğini ölçüp ölçmediklerinden kaynaklanmaktadır (Braidert vd., 2006; Le Gall-Ely, 2009; Miller vd., 2011; Hofstetter vd., 2013; Schmidt ve Bijmolt, 2019).

Doğrudan araştırma yöntemlerinde araştırmaya katılanların bir ürün için en fazla ne kadar ödeme yapmaya istekli olduklarını doğrudan belirtmeleri istenmekteyken dolaylı araştırma yöntemlerinde ürünün, fiyat da dahil olmak üzere, farklı özelliklerinin bir araya getirilmesiyle ortaya çıkan alternatif hallerini değerlendirmeleri, karşılaştırmaları ve seçmeleri istenmektedir ve bu süreç sonrasında elde edilen verilerin analiz edilmesiyle ödeme isteklilikleri ortaya çıkartılmaktadır (Braidert vd., 2006; Schmidt ve Bijmolt, 2019; Klingeman vd., 2019).

Varsayımsal ödeme istekliliğinin ölçümünde araştırmaya katılan kişiler bir ürün için en fazla ne kadar ödeme yapabileceklerini belirtirler ancak belirttikleri fiyat kendileri için herhangi bir satınalma yükümlülüğü doğurmaz. Buna karşılık gerçek ödeme istekliliğinin ölçümünde, kazananın sonunda ürünü satın alması gereken bir açık artırma bağlamında olduğu gibi, katılımcıların ürüne ilişkin ödeme istekliliklerini belirttikleri fiyatlar üzerinden satın almak durumunda oldukları bir süreç üzerinden analizlerin yapılması söz konusu olmaktadır (Schmidt ve Bijmolt, 2019). Ödeme istekliliğini ölçmek için kullanılan anketlerde anlatılan senaryoların varsayımsal olması bu anketler aracılığı ile tespit edilen ödeme istekliliği değerlerinin gerçekte olduğundan yüksek veya düşük çıkmasına neden olabilmektedir (Le Gall-Ely, 2009).

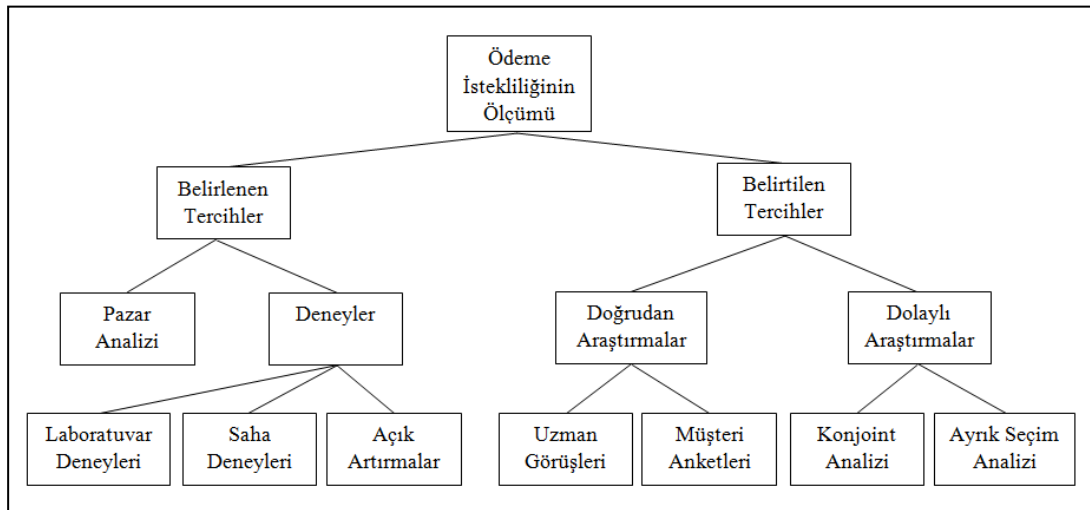
Ödeme istekliliklerini belirtmelerinin kendilerine herhangi bir satınalma yükümlülüğü doğurmadığı durumlarda, tüketicilerin ürün için ödemek isteyebilecekleri fiyatları çeşitli nedenlerle ürünün kendileri için gerçekte olabilecek olan değerinden düşük ya da yüksek belirtmek suretiyle gösterdikleri tutarsızlık (Heshner, 2010) ya da diğer bir deyişle gerçek ödeme isteklilikleri ve varsayımsal ödeme isteklilikleri arasındaki fark varsayımsal önyargı olarak ifade edilmektedir (Schmidt ve Bijmolt, 2019). Bu önyargı tüketicilerin ürünü gerçekçi bir şekilde değerlendirebilme yeteneklerine sahip olup olmadıklarından, ürüne karşı olan ilgi derecelerinden ve satınalma motivasyonlarından etkilenmektedir (Hofstetter vd., 2013). Varsayımsal önyargı, taahhüt dışı önyargı ve stratejik önyargı ile ilişkilendirilmektedir (Fujiwara ve Campbell, 2011). Taahhüt dışı önyargı, araştırmaya katılanların ödeme istekliliklerini olduğundan daha yüksek belirtmeleriyle ortaya çıkmaktadır. Katılımcılar ödeme istekliliklerinin ölçümü sırasında kendilerine sunulan varsayımsal senaryo dünyasında ikame malları düşünmediklerinde ve bir bütçe kısıtlamasıyla karşı karşıya kalmadıklarında ya da pazar gerçekliklerinden uzak kalmış olduklarında ürüne ilişkin ödeme istekliliklerini gerçekte olabilecek olan değerden daha yüksek olarak belirtebilmektedirler (Le Gall-Ely, 2009; Fujiwara ve Campbell, 2011; Skuza vd., 2015). Diğer taraftan katılımcılar ankette verecekleri yanıtların ürün kalitesini olumsuz etkileyebileceği ya da satış fiyatının artmasına neden olabileceği gibi kendi çıkarlarına aykırı sonuçlar doğuracağını düşündüklerinde bu tür durumların ortaya çıkmasına engel olmak

amacıyla stratejik bir önyargıyla ödeme istekliliklerini kasıtlı olarak daha az belirtme yoluna da gidebilmektedirler (Le Gall-Ely, 2009; Fujiwara ve Campbell, 2011).

Gerçek ödeme istekliliği bir ürünün gerçek değerlemesini yansıttığından gerçek ödeme istekliliğini ölçen tüm yöntemler ürünün bitmiş, satılabilir sürümleri üzerinde uygulanabilir. Araştırmacılar bu nedenle, nihai ürün pazaryna çıkmadan önce ve ürün geliştirme süreci sırasında düzenli olarak varsayımsal ödeme isteklililiğinin ölçümüne yönelmektedirler (Schmidt ve Bijmolt, 2019).

#### 2.4.3.1. Daha Fazla Ödeme İstekliliğinin Ölçümünde Kullanılan Yöntemlerin Sınıflandırılması

Birçok araştırmacı ödeme istekliliğinin ölçümünde kullanılan yöntemleri belli bir düzen içinde gösteren çeşitli hiyerarşik sınıflandırma çerçeveleri önermektedir (Braidert vd., 2006; Le Gall-Ely, 2009; Schmidt ve Bijmolt, 2019). Ödeme istekliliğinin ölçümünde kullanılan yöntemler genellikle Şekil 1’de gösterildiği gibi belirlenen tercih yöntemleri ve belirtilen tercih yöntemleri ayrımı üzerinden sınıflandırılmaktadır (Wertenbroch ve Skiera; 2002; Braidert vd., 2006; Barrot vd., 2010). Belirlenen tercih yöntemlerinde veriler daha önce gerçek pazar şartlarında gerçekleşen satış kayıtlarından ve laboratuvar ve saha deneylerinden elde edilmektedir. Açık arttırmalar da laboratuvar deneyleri olarak kabul edilmektedir. Belirtilen tercih yöntemlerinde ise veriler doğrudan ya da dolaylı olarak yapılan araştırmalar yoluyla elde edilmektedir (Braidert vd., 2006).



Şekil 1. Ödeme İstekliliğini Ölçmek İçin Kullanılan Yöntemleri Sınıflandırma Çerçevesi (Braidert vd., 2006: 3)

#### **2.4.3.1.1. Belirlenen Tercihler**

Belirlenen tercih yöntemlerinde tüketicilerin ödeme isteklilikleri gerçek satın alma davranışlarının analiz edilmesi suretiyle ortaya çıkartılmaktadır (Wertenbroch ve Skiera, 2002; Fujiwara ve Campbell, 2011). Belirlenen tercihler ayrımı pazar verilerinin analizi ve deneylerden oluşmaktadır. Deneyler, laboratuvar deneylerini, saha deneylerini ve açık arttırmaları kapsamaktadır.

##### **2.4.3.1.1.1. Pazar Verilerinin Analizi**

Tüketicilerin ödeme istekliliklerinin tespit edilmesi çalışmalarında daha önce gerçekleşmiş olan satış verilerinin kullanılması, düşük maliyetli, fazla zaman harcanmasına yol açmayan ve aynı zamanda farklı fiyatlara verilen tepkileri gösterebilen bir yöntem olarak sıklıkla kullanılmaktadır (Braidert vd., 2006). Bu yöntemde hiçbir bireye soru sormak zorunda kalınmaz, bir anlamda bireyler fiyat da dahil olmak üzere ürünlerin özelliklerine göre yaptıkları tercihlerinin araştırıldığı farkında olmazlar, bu nedenle pazarda gerçekleşen işlemler araştırmacıya gerçek davranışları gözleme imkanı verir (Heshner, 2010). Ayrıca ortaya konan ödeme istekliliği tahminleri geçmişteki gerçek talep verilerinden türetildiğinden varsayımsal ve stratejik önyargı içermez ve genellikle çok güvenilirdir (Wertenbroch ve Skiera, 2002; Barrot vd., 2010; Klingemann vd., 2019). Pazar verilerinin analizi ile ödeme istekliliğinin belirlenmeye çalışılması, geçmiş taleplerin gelecekteki pazar davranışını tahmin etmek için kullanılabileceği varsayımına dayanmaktadır (Braidert vd., 2006). Ancak bu yöntem tüketicilerin daha fazla ödeme istekliliklerinin tam olarak değerlendirilebilmesine izin vermeyebilir, çünkü tüketiciler belli bir ürünü, mevcut pazar fiyatından daha yüksek bir fiyata satın almaya hazır olabilirler (London Economics, 2011; Steiner ve Hendus, 2012). Ayrıca gerçek işlem fiyatları genellikle yalnızca sınırlı bir aralıkta değiştiğinden, ödeme istekliliğinin gerçek dağılımı bilinemez (Barrot vd., 2010). Pazara yeni arz edilecek olan ürünler veya varsayımsal ürünler söz konusu olduğunda bu yöntemin kullanılabilirliği bulunmamaktadır (Steiner ve Hendus, 2012).



#### 2.4.3.1.1.2. Deneyler

Ödeme istekliliğinin belirlenmesinde deneysel yöntemler de kullanılmaktadır (Loureiro vd., 2003; Heshner, 2010; Bushong vd., 2010; Barrot vd., 2010; Ami vd., 2014; Alphonse ve Alfnes, 2016; Banerji vd., 2017). Deneysel yöntemlerde tercih ortamları oluşturulmakta, fiyat da dahil olmak üzere ürün özellikleri manipüle edilmekte, tüketicilerin ödeme istekliliklerinin ne olabileceği kendilerine doğrudan sorulmadan deney ortamında yaptıkları tercihlerin analiz edilmesi yoluyla ortaya çıkartılmaktadır (Klingemann vd., 2019). Ödeme istekliliği ölçümünde kullanılan deneyler genellikle laboratuvar deneyleri ve saha deneyleri ayrımı üzerinden ele alınmaktadır (Völckner, 2006; Breidert vd., 2006; Heshner, 2010; Schmidt ve Bijmolt, 2019; Klingemann vd., 2019).

Laboratuvar deneyleri genellikle, deneklere önce belirli bir miktar para verildiği akabinde daha önceden belirlenmiş olan satın alma ortamlarında ürünleri tercih ederek satın almalarının istendiği ve buralardaki satın alma davranışlarının gözlemlenebildiği bir düzen içinde gerçekleştirilmektedir (Loureiro vd., 2003; Heshner, 2010; Banerji vd., 2017). Bu düzen içinde ürün özellikleri, fiyatlar ve bazı durumlarda ürünün sunum şekilleri sistematik olarak değiştirilmektedir (Bushong vd., 2010). Ancak laboratuvar deneylerinde deneklerin deneysel durumun farkında olmaları bir olumsuzluk haline gelebilmektedir (Breidert vd., 2006). Örneğin denekler, kendilerine deney sırasında kullanılmak üzere gerekenden fazla miktarda para verildiğinde genellikle daha yüksek ödeme istekliliği göstermektedirler (Loureiro vd., 2003).

Saha deneyleri genellikle test pazarları olarak adlandırılmaktadır (Breidert vd., 2006) ve araştırmanın amacına uygun olarak geliştirilen senaryolar üzerinden gerçekleştirilmektedir (Ami vd., 2014; Alphonse ve Alfnes, 2016). Test pazarlarında fiyatlar sistematik olarak değiştirilerek tüketicilerin tepkileri, davranış değişiklikleri gözlemlenmekte, tercihleri analiz edilmektedir. Saha deneyleri için incelenen hedef pazarın temsili olabilecek küçük ölçekli pazar ortamları seçilmektedir (Breidert vd., 2006; Ami vd., 2014; Alphonse ve Alfnes, 2016; Aylward vd., 2020). Saha deneyleri, deneklerinin üniversitelerde veya otel ortamlarında boy gösterdikleri

laboratuvar deneylerine kıyasla, pazara ilişkin bilinmesi istenen özelliklerin belirlenmesinde daha çok yardımcı olabilmektedir (Alphonse ve Alfnes, 2016).

Laboratuvar ve saha deneyleri arasında; deneklere deneyde kullanacakları paraların verilme şartları, deneklerin okuma yazma becerileri, yapılan deneyi anlama dereceleri, ahlaki düşünce yapıları, deneyde kullanılan ürünlerin yapısı, yapılan incelemenin doğası ve teknolojik ve lojistik sorunlar bakımlarından farklılıklar söz konusu olmaktadır. Bu nedenle laboratuvar ve saha deneylerinin sonuçları yorumlanırken deneylerin hangi bağlamlarda gerçekleştirildiklerinin tartışılması önerilmektedir (Lange ve Ratan, 2010; Carlsson vd., 2012; Alphonse ve Alfnes, 2016).

Açık artırmalar ödeme istekliliğinin tespit edilmesi çalışmalarında sıklıkla kullanılmaktadır (Barrot vd., 2010; Skuza vd., 2015; Banerji vd., 2017). Ürünün gerçek parasal değeri biliniyorsa açık artırma yapılmasına gerek yoktur ancak satıcı müşterilerin değerlemelerinden emin değilse, bir açık artırma yöntemi ile ürününü adil bir fiyata satmak için değerli bilgiler elde edebilir, bu sayede ayrıca gelecekteki fiyatlandırma kararlarının alımını da kolaylaştırabilir (Breidert vd., 2006). Açık artırmalar varsayımsal önyargıyı azaltma potansiyelleri nedeniyle de tercih edilmekte (Skuza vd., 2015) ve özellikle sınırlı sayıda bulunan benzersiz ürünler için ödeme istekliliğinin tespit edilmesinde çok uygun yöntemler olarak görülmektedirler (Klingemann vd., 2019).

Vickrey Açık Artırması'nda açık artırmaya katılan bir katılımcı kapalı bir form içinde en çok ne kadar ödeme yapmaya istekli olacağını ifade eden bir teklif sunmakta en yüksek teklifi veren katılımcı açık artırmayı kazanmaktadır. Ancak açık artırmayı kazanan sadece ikinci en yüksek teklifte belirtilen fiyatı ödemekle yükümlüdür (Vickrey, 1961). Bu açık artırmalara mühürlü ikinci fiyat teklif açık artırmaları da denilmektedir (Barrot vd., 2010; Banerji vd., 2017; Schmidt ve Bijmolt, 2019).

Buna karşılık, bir Becker, DeGroot ve Marshak Çekilişi, katılımcıların ürün için rekabet etmelerini gerektirmez (Kaas ve Ruprecht, 2006). Bunun yerine, ilk önce katılımcılar ödeme istekliliklerini sundukları fiyatlarla belirtirler ve daha sonra bir

fiyat, katılımcılar tarafından sunulan fiyatlar içinden rastgele bir çekiliş ile belirlenir. Belirttiği ödeme istekliliği, çekilişle belirlenen fiyata eşit veya daha fazla olan katılımcı ürünü çekilişle belirlenen fiyattan satın almak zorundadır. Belirtilen ödeme istekliliği çekilişle belirlenen fiyattan daha düşükse katılımcı ürünü satın alamaz (Wertenbroch ve Skiera, 2002). Bu bağlamda, ödeme istekliliğinin belirtilmesi sadece, katılımcının açık arttırmada satılan ürünleri satın alma hakkına sahip olup olmadığını belirlemektedir. Katılımcılar teklifler verilmeden önce tüm bu süreç hakkında bilgilendirilirler (Aylward vd., 2020).

Hem Vickrey Açık Arttırması'nda hem de Becker, DeGroot ve Marshak Çekilişi'nde teklif verenlerin gerçek ödeme istekliliklerini tam olarak belirtmeleri kendi çıkarlarına olduğundan her iki yöntemde de baskın strateji gerçek ödeme istekliliğinin belirtilmesi olmakta (Noussair vd., 2004; Schmidt ve Bijmolt, 2019; Aylward vd., 2020) bu nedenle her iki yöntem de teşvik uyumlu açık arttırmalar olarak değerlendirilmektedir (Noussair vd., 2004; Kaas ve Ruprecht, 2006; Schmidt ve Bijmolt, 2019).

Bir İngiliz Açık Arttırması'nda ise fiyat, farklı boyutlardaki fiyat sınırlarıyla artar, bu durum verilen bir teklif üzerine başka bir teklif veren kalmayınca kadar devam eder ve sonunda ürünü en yüksek teklifi veren katılımcı satın alır (Haile ve Tamer, 2003; Schmidt ve Bijmolt, 2019). Bu nedenle bir İngiliz Açık Arttırması, son rakibi ayrıldıktan sonra teklif vermeyi durduran kazanan katılımcı hariç olmak üzere diğer tüm isteklilerin ödeme istekliliklerini ortaya çıkarmaktadır (Schmidt ve Bijmolt, 2019).

Online açık arttırma platformları da gerçek ödeme istekliliğinin ölçümünü sağlayabilmektedir (Gregg ve Walczak, 2008; Barrot vd., 2010). Örneğin online açık arttırma pazaryeri eBay, deneysel verilerin birincil kaynağı ve deneyler için bir platform olarak kullanılmaktadır (Gregg ve Walczak, 2008). Bir Vickrey Açık Arttırması'ndan farklı olarak, eBay'de uygulanan açık arttırma yöntemi katılımcıların birden çok kez teklif vermesine izin vermektedir ancak buradaki açık arttırma önceden belirlenen sınırlı bir süre içinde gerçekleştirilmektedir (Ockenfels ve Roth, 2006). Açık arttırma süreci içinde anlık en yüksek ikinci teklif ile önceki tekliflerin sayısı bilgileri katılımcılara sunulmaktadır (Barrot vd., 2010). Bu uygulamada bir

katılımcıdan farklı tekliflerin gelebiliyor olması sunulan her teklifin gerçek bir ödeme istekliliğini ortaya koymadığını düşündürtse de en son verilen en yüksek fiyat ürün için gerçek ödeme istekliliğinin ne kadar olduğunu ortaya çıkartmaktadır (Ockenfels ve Roth, 2006).

#### **2.4.3.1.2. Belirtilen Tercihler**

Belirtilen tercihler yöntemlerinde katılımcıların ürünlere ilişkin ödeme yapma isteklilikleri ile ilgili olarak beyanlarda buldukları araştırmalar kullanılmaktadır (Wertenbroch ve Skiera, 2002; Fujiwara ve Campbell, 2011). Bu yöntemlerde katılımcıların verdikleri cevaplar varsayımsal niteliktedir (Klingemann vd., 2019). Belirtilen tercih yöntemleri sınıflandırması içinde yer alan doğrudan araştırma yöntemlerinde; uzman görüşleri ve müşteri anketleri, dolaylı araştırma yöntemlerinde; konjoint analizi ve ayrık seçim analizi yöntemleri yer almaktadır (Klingemann vd., 2019).

#### **2.4.3.1.2.1. Doğrudan Araştırmalar**

Tüketicilerin daha fazla ödeme istekliliklerini doğrudan ölçmeye çalışan yöntemler tüketicilerin daha fazla ödeme istekliliklerinin ne olabileceğini uzmanlara ya da tüketicilere doğrudan sorular sorarak belirlemeye çalışan yöntemlerdir (Braidert vd., 2006; Schmidt ve Bijmolt, 2019; Klingemann vd., 2019).

DeneySEL verilerin maliyetli ve sınırlı elde edilebildiği ya da yeterince güvenilir bulunmadığı durumlarda güvenilir bilgi toplamak, geçerli istatistiksel ve bilimsel analizler yapabilmek ve bulguların alaka düzeyini yorumlayabilmek için uzman görüşlerine başvurulabilmektedir (James vd., 2010; Navrud ve Strand, 2013; Brownstein vd., 2019). Satış veya pazarlama çalışanları ve yöneticileri, müşterilerin ödeme istekliliklerini öngörme çalışmalarında uzman olarak hizmet edebilirler. Bu bağlamda tüketicilerin ödeme istekliliklerini uzman görüşleri ile belirlemeye çalışmak en hızlı ve en basit yöntemlerden biri olmaktadır (Klingemann, vd., 2019). Satış veya pazarlama çalışanları ve yöneticileri tüketicilerle doğrudan ve yakın ilişki içinde olduklarından pazardaki rekabetçi yapının farkındadırlar ve tüketicilerin eğilimlerine duyarlıdırlar. Bu nedenle müşterilerin ödeme istekliliklerini

belirlenmesinde ve talep tahminlerinin yapılmasında satış veya pazarlama çalışanlarının ve yöneticilerinin görüşlerini almak değerli bulunmaktadır (Braidert vd., 2006; Klingemann, vd., 2019).

Müşteri anketlerinde sorulan varsayımsal sorularla müşterilerin ürün ile ilgili bilgi düzeyleri, ürüne ilişkin tutumları, ürüne ne kadar güvendikleri, ne kadar değer verdikleri, ürünün fiyatına ilişkin görüşleri ve daha fazla ödeme istekliliklerinin ne olabileceği güvenilir bir biçimde anlaşılabilir (London Economics, 2011). Müşteri anketlerinde katılımcıların, belirli bir fiyatı kabul edip etmediklerini belirttikleri ikili seçim yöntemi, kendilerine sunulan bir dizi fiyattan hangisini kabul ettiklerini belirttikleri ödeme kartı yöntemi ve ödeme istekliliklerinin ne olduğunu doğrudan belirtmelerine imkan tanıyan açık uçlu sorular yöntemi kullanılabilir (Völckner, 2006; Klingeman vd., 2019; Lu ve Hsee, 2019).

İkili seçim yöntemlerinin uygulanması kolaydır, bununla birlikte, müşterilerin verdikleri cevaplar sadece kendilerine gösterilen fiyatları kabul edip etmedikleri hakkında bilgi verdiğinden kesin ödeme istekliliklerini belirleyebilmek mümkün olmaz. Ödeme kartı yönteminde ise müşterilerden, kendilerine sunulan bir dizi fiyat seçeneği arasından hangisinin ödeme istekliliklerini yansıttığını belirtmeleri istenir, belirttikleri fiyatlar üzerinden ödeme istekliliklerinin ne olduğu tespit edilir (Klingemann vd., 2019). Açık uçlu sorular yöntemlerinde tüketicilere belirli bir mal veya hizmet için ne kadar ödeme yapmaya istekli oldukları doğrudan sorulmaktadır. Bu muhtemelen kullanımı en kolay olan yöntemdir. Açık uçlu soruların özel bir türü fiyat algısını ve fiyat duyarlılığını da ölçen bir müşteri anketi olan Van Westendorp Yöntemi'dir (Roll vd., 2010; Klingemann vd., 2019). Bu yöntemde katılımcılara bir ürüne ilişkin olarak dört farklı fiyat sorusu sorulur, hangi fiyatları ucuz, pahalı, çok ucuz ya da çok pahalı buldukları belirlenir ve buna göre bir fiyatlandırma koridoru oluşturulur (Roll vd., 2010).

Ancak tüketicilere doğrudan varsayımsal ödeme istekliliklerini sormak, ürün özelliklerinden daha çok fiyatlara odaklanmalarına, güçlü varsayımsal önyargılar oluşturmalarına ve ödeme istekliliklerini gerçekte olduğundan farklı belirtmelerine neden olabilmektedir (Völckner 2006; Jedidi ve Jagpal, 2009; Schmidt ve Bijmolt, 2019). Ayrıca yeterince tanımadıkları ürünler için ödeme istekliliklerini söz konusu

yöntemler aracılığı ile sağlıklı bir şekilde ortaya koymaları kolay olmayabilir (Braidert vd., 2006) Tüketiciler genellikle az tanınan markaların ürünleri için ödeme istekliliklerini düşük, bildikleri, saygın markaların ürünleri veya merakla ilgilendikleri ürünler için ise yüksek gösterme eğilimi içinde olmaktadır (Jedidi ve Jagpal, 2009).

Tüm bunlarla birlikte doğrudan araştırma yöntemlerinden olan müşteri anketleri diğer yöntemlere göre daha kolay, hızlı uygulanabilir ve ucuz oldukları ve ayrıca güvenilir buldukları için birçok araştırmacı tarafından tercih edilmektedir (Völckner, 2006; London Economics, 2011; Steiner ve Hendus, 2012; Hofstetter vd., 2013).

#### **2.4.3.1.2.2. Dolaylı Araştırmalar**

Dolaylı araştırma yöntemlerinde tüketicilere farklı özellikleri olan ürünler ya da bir ürünün fiyat da dahil olmak üzere farklı özelliklerinin kombinasyonlarından oluşan alternatifleri sunulur ve sonrasında bu ürünleri değerlendirmeleri, karşılaştırmaları ve tercih etmeleri istenir, satınalma isteklilikleri veya isteksizlikleri kaydedilir, elde edilen veriler istatistiksel olarak analiz edilerek ödeme istekliliklerin ne düzeyde olduğu ortaya çıkartılır (Braidert vd., 2006; Schmidt ve Bijmolt, 2019). Ürünlerin ya da ürün özelliklerinin tercih edilme sıralamalarının da tespit edilebildiği bu çalışmalara tercih deneyleri de denilmektedir (Hensher, 2010). Bu çalışmalar yoluyla ürünlerin çeşitli özelliklerinin kısmi fayda değerleri hesaplanabilmektedir (Völckner, 2006). Konjoint analizi ve ayırık seçim analizi ödeme istekliliğinin ölçümünde kullanılan dolaylı araştırma yöntemlerindedir.

Konjoint analizi ile ürünlere eklenen farklı özelliklerin ürünlerin önceki durumlarına görece katkılarının ne olduğunun çıkarımı yapılabilmekte, hangi özellikler içerdiğinde ürünlerin cazibelerinin ne kadar arttığı ve bu özelliklerin ne ölçüde daha fazla ödeme istekliliği oluşturduğu tespit edilebilmektedir (Völckner 2006; Braidert vd., 2006). Konjoint analizi yöntemi doğrudan araştırma yöntemlerine göre tüketicilerin gerçek ürün değerlendirme davranışlarının daha iyi analiz edilebilmesine imkan vermektedir, buradaki temel düşünce, tüketicilerin bir ürün için

ödeme yapma istekliliklerinin, ürünün tüm özelliklerinden elde ettikleri faydaya bağlı olduğu düşüncesidir (Klingemann vd., 2019).

Ayrık seçim analizinde katılımcılar bu kez kendilerine sunulan ürün seçim setlerinde ürünün içerdiği özellikleri cazip bulmadıklarını da belirtebilecekleri bir seçeneğin de bulunduğu seçenekler üzerinden seçimlerini yaparlar. Yapılan seçimler sonrasında elde edilen verilerden tüketicilerin ödeme isteklilikleri, ürün özelliklerinin tüketiciler için olan yararlılıkları ve değerleri hesaplanabilir (Schmidt ve Bijmolt, 2019). Bu yöntem aynı zamanda seçime dayalı konjoint analizi olarak da adlandırılmaktadır (Völckner, 2006). Ayrık seçim analizi yöntemi, ürün tasarımı ve pazarlama karması kararlarını alma süreçlerinde ürün özelliklerinin önemini tahmin etmek için yaygın olarak kullanılmaktadır (Feit vd., 2010).

Konjoint analizi ve ayrık seçim analizi yöntemleri araştırmaya katılanların ürünlerin fiyatlarından çok özelliklerine odaklanmalarını sağlayarak stratejik önyargı oluşturmalarının önüne geçmektedir (Wang vd., 2007). İki yöntem arasındaki temel fark; konjoint analizinde tüketicilerden kendilerine sunulan senaryolardaki ürün alternatiflerini kendi tercih önceliklerine göre sıralamaları istenmekteyken, ayrık seçim analizinde sıralama yapmalarının değil alternatifler arasından birisini seçmelerinin istenmesidir (Klingemann vd., 2019).

**Tablo 10.**Ödeme İstekliliği Ölçümünde Yaygın Olarak Kullanılan Yöntemlere Göre Sorulabilecek Örnek Sorular (Klingemann vd., 2019: 16-18’den uyarlanmıştır)

|   |                                      |  |   |   |  |
|---|--------------------------------------|--|---|---|--|
| ÖDEME İSTEKLİLİĞİ ÖLÇÜMÜNDE YAYGIN KULLANILAN YÖNTEMLER | BELİRLENEN TERCİHLER                 | PİYASA ANALİZİ   |   | Gerçekleşen satış kayıtlarından elde veriler.   |  |
|   |                                      | DENEYLER   | Laboratuvar Deneyleri   | Bu salatalardan birini belirtilen fiyatlarından satın almak ister misiniz? Evet ise, salatayı size belirtilen fiyatından satacağız. |  |
|   |                                      |  | Saha Deneyleri  | Salata düzenli bir mağaza ortamında sunulmaktadır (süpermarket ya da kafeterya gibi).   |  |
|   |                                      |  | Açık Arttırmalar  | Vickrey Açık Arttırması   | Lütfen bu salata için ödemek isteyeceğiniz en yüksek para miktarını belirtin. En yüksek teklifi veren kişi olmanız durumunda salatayı, ikinci en yüksek teklifi veren kişinin belirttiği fiyattan satın almanız gerekir. Bunun dışındaki bir durumda salata satın almanıza izin verilmez.  |
|   | Becker, DeGroot ve Marschak Çekilişi | Lütfen bu salata için ödemek isteyeceğiniz en yüksek para miktarını belirtin. Daha sonra salatanın fiyatını bir çekilişle rastgele olarak belirleyeceğiz. Teklifinizin çekilişle belirlenen fiyata eşit veya daha yüksek olması durumunda salatayı çekilişle belirlenen fiyattan satın almanız gerekir. Bunun dışındaki bir durumda salata satın almanıza izin verilmez. |   |   |  |
|   | BELİRLENEN TERCİHLER                 | DOĞRUDAN ARAŞTIRMALAR  | Uzman Görüşleri   |   | Sizce müşterilerimiz bu ürün için ne kadar öderler?  |
|   |                                      |  | Müşteri Anketleri   | Açık Uçlu Sorular   | Bu salata için ne kadar öderdiniz?   |
|   |                                      |  |   | Van Westendorp Yöntemi  | 1.Hangi fiyata salatanın pahalı olduğunu düşünürdünüz, ama yine de satın almaya değer bulurdunuz?<br>2.Hangi fiyata kalitesinden şüphe etmeden salatanın ucuz olduğunu düşünürdünüz?<br>3.Hangi fiyata salatanın çok pahalı olduğunu düşünürdünüz?<br>4.Kalitesinden şüphe duyacağımız anlamda, salatanın hangi fiyata çok ucuz olduğunu düşünürdünüz? |
|   |                                      |  |   | İkili Seçim Tek Değer Yaklaşımı   | Bu salata için 4 € öder miydiniz? (grup 1) /<br>Bu salata için 4.50 € öder miydiniz? (grup 2) /<br>Bu salata için ...n € öder miydiniz? (grup n)   |
|   |                                      |  |   | İkili Seçim Sıralı Tek Değer Yaklaşımı  | Bu salata için 4 € öder miydiniz? (her katılımcı)<br>! Cevap evet ise, fiyatı artırın: . . . 4.50 €<br>! Cevap hayır ise, fiyatı düşürün: . . . 3.50 €<br>! Kabul edilen fiyat artık arttırılamayana kadar devam edin.   |
| Ödeme Kartı Yöntemi                                     |                                      |  |   | Bu salata için ödeyeceğiniz en yüksek fiyat hangisidir?<br>2 €/ 2.50 €/ 3 €/ 3.50 €/ 4 €/ 4.50 €/ 5 €                               |  |
| DOLAYLI ARAŞTIRMALAR                                    | Konjoint Analizi                     |  | Lütfen aşağıdaki seçenekleri tercihinize göre sıralayın:<br>- salata 1: Yeşil salata, domates, soğan, 500 gram, organik, 2.99€<br>- salata 2: Mısır salatası, domates, soğan yok, 400 gram, organik, 3.49€<br>- [...] Salata n: . . . |   |  |
|   | Ayrık Seçim Analizi                  |  | Bu seçeneklerden hangisini seçerdiniz?<br>- salata 1: Yeşil salata, domates, soğan, 500 gram, organik, 2.99€<br>- salata 2: Mısır salatası, domates, soğan yok, 400 gram, organik, 3.49€<br>- ikisinden hiçbiri                       |   |  |



Tüketicilerin ödeme istekliliklerini ölçerken kullanılacak en iyi yöntemin ne olduğu konusunda bir fikir birliği bulunmamaktadır (Wang vd., 2007). Ödeme istekliliğinin ölçümünde kullanılan yöntemlerin her birinin üstünlüklerinin ve zayıflıklarının bulunduğu bu nedenle her bağlam ve zaman için geçerli olabilecek bir en iyi yöntemden söz edilemeyeceği, herhangi bir araştırma için olabilecek en uygun yöntemin araştırmanın amacına en iyi hizmet edebilecek yöntem olacağı belirtilmektedir (Braidert vd., 2006; Le Gall-Ely, 2009; Miller vd., 2011; Skuza vd., 2015). Örneğin dolaylı araştırma yöntemleri bir alışveriş deneyimini temsil ettiklerinden varsayımsal ödeme istekliliği ölçümleri söz konusu olduğunda daha doğru seçimler olarak kabul edilebilirler (Völckner, 2006; Braidert vd., 2006).

Tüm bunlarla birlikte diğer yöntemlere göre daha kolay, ucuz ve basit olmaları ve ayrıca hızlı sonuç üretmeleri bakımlarından doğrudan araştırma yöntemleri araştırmacılar tarafından daha çok tercih edilmektedir (Steiner ve Hendus, 2012; Hofstetter vd., 2013; Klingemann vd., 2019).

### 3. BÖLÜM

#### DAHA FAZLA KİRA ÖDEME İSTEKLİLİĞİ ÜZERİNE ETKİ EDEN UNSURLARIN ÖĞRENCİLEŞME BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

##### 3.1. ARAŞTIRMANIN AMACI VE ÖNEMİ

Konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla ödeme istekliliği kavramlarının teorik gelişimleri yıllar içinde gerçekleşmiş olsa da, bu kavramların anlamları ve boyutları hakkındaki tartışmalar hala devam etmektedir. Bununla birlikte söz konusu kavramlar arasındaki ilişkileri eşzamanlı olarak ve birlikte inceleyen bir araştırma bulunmamaktadır. Konut çevresinden duyulan memnuniyetin, mekan duygusunun ve yaşam memnuniyetinin daha fazla kira ödeme istekliliğini nasıl ve ne ölçüde etkiledikleri bilinmemektedir. Diğer taraftan soylulaştırma ve öğrencileşme kavramlarının anlamları ve boyutları hakkındaki tartışmalar da devam etmekte ve son yıllarda soylulaştırmanın yeni formlarının ortaya çıktığı gözlemlenmektedir. Bu nedenle konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla ödeme istekliliğinin öğrencileşme bağlamında teorik, tümevarımsal ve pozitivist bir araştırma ile incelenmesine ihtiyaç olduğu değerlendirilmiştir. Pozitivistik araştırma, araştırmacı tarafından tanımlanan değişkenleri inceler, ortaya konan hipotezleri test etmek için nicel yöntemler kullanır, kavramları ölçülebilir boyutları üzerinden analiz eder ve böylelikle incelenen kavramlarla ilgili mevcut teorilere katkı sunan, kavramların anlaşılmasını kolaylaştıran, gelecekteki araştırmalara, sahada yaşanan sorunların çözümüne yönelik olarak alınacak kararlara rehberlik edebilen bilgiler ortaya koyar (Amaratunga vd., 2002, Creswell, 2009). Özetle bu araştırma, konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkileri öğrencileşme bağlamında birlikte incelemektedir.

Araştırmanın amaçları; Eskişehir Tepebaşı'nda öğrencileşme yaşandığı tespit edilen mahallelerde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin, mekan duygularının ve yaşam

memnuniyetlerinin mahallelerindeki konutlara daha fazla kira ödeme istekliliklerine etkilerini incelemek, üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerini, mekan duygularını, yaşam memnuniyetlerini ve daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkileyen faktörleri tespit etmek ve konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkileri incelemektir.

Toplumsal bir olay olan öğrencileşme soylulaştırma formlarından biri olduğu için soylulaştırma teorisi anlaşılmeden öğrencileşmenin anlaşılması mümkün değildir. Bu çalışma soylulaştırma ve öğrencileşme arasındaki ilişkiyi literatürdeki teorik tartışmalar çerçevesinde tüm boyutları ile birlikte ele almaktadır ve Eskişehir’de ve Türkiye’de öğrencileşmenin ekonomik ve kültürel boyutları üzerinden ve nicel verilerle tespit edilmesine yönelik olarak gerçekleştirilen ilk çalışmadır.

Kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrenci nüfusuna ait veri bulunmadığı için Eskişehir’de öğrencileşmeyi nüfus verileri üzerinden ölçerek tespit edebilmek mümkün olamamıştır. Bu durum öğrencileşmenin farklı bir yöntemle tespit edilmesini zorunlu kılmıştır. Bu amaçla öğrencileşmenin ekonomik ve kültürel boyutlarını ve sermayenin yatırım kararlarını dikkate alan yeni bir yöntemle öğrencileşme tespiti gerçekleştirilmiştir. Buna göre ağırlıklı olarak üniversite öğrencilerinin ihtiyaç ve isteklerine yönelik mal ve hizmet üreten işletmeler Tepebaşı Belediyesi’nden elde edilen ruhsat bilgileri çerçevesinde Tepebaşı’ndaki güncel coğrafi dağılımları, yoğunlaşmaları üzerinden analiz edilmiş böylelikle öğrencileşmenin hangi mahallerde yaşanmakta olduğu tespit edilebilmiş ve keşfedilebilmiştir. Bu yöntem öğrencileşme gibi canlı ve hızla gelişen bir sürecin daha geniş bir perspektiften izlenebilmesine ve değerlendirilebilmesine imkan sağlamaktadır. Kentlerin belli coğrafyalarındaki sosyokültürel yapıların ve tüketim kalıplarının değişimini yansıtan ve kafeler gibi sosyokültürel değişimlerin sembolleri olarak görülen işletmelerin sayılarındaki artışlar, söz konusu artışların meydana geldiği coğrafyalarda soylulaştırmanın yaşanmakta olduğuna ilişkin göstergeler olarak kabul edilmektedir (O’Sullivan, 2005; Boyd, 2008; Papachristos vd., 2011; Glaeser vd., 2018). Bu nedenle bu çalışmada kullanılan veriler, ortaya konan yöntem çerçevesinde belli bir sistematik içinde düzenli olarak izlenirse öğrencileşmenin

hangi mahallelerde ne yönde gelişim gösterdiğinin güncel olarak takip edilebileceği düşünülmektedir.

Diğer taraftan konut çevresinden duyulan memnuniyetin, mekan duygusunun ve yaşam memnuniyetinin kiracıların daha fazla kira ödeme istekliliklerini nasıl ve ne ölçüde etkiledikleri bilinmemektedir. Bu araştırma bu ilişkileri öğrencileşme bağlamında üniversite öğrencileri üzerinden eşzamanlı olarak ve birlikte inceleyen ilk araştırmadır. Bunlarla birlikte bu araştırmada kullanılan modelin soylulaştırmanın diğer formları ve diğer soylulaştırıcı toplulukları üzerinde yapılacak araştırmalarda da kullanılabileceği değerlendirilmektedir.

Bu araştırma ayrıca literatürde bilgi açığının azaltılmasına, üniversite öğrencilerinin daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkileyen faktörlerin neler olduğunun anlaşılmasına, Türkiye’de ve Eskişehir’de öğrencileşme konusunda toplumsal farkındalığın oluşmasına, gelecekte öğrencisizleşme olayı ile karşıldığı takdirde öğrencileşen mahallelerdeki konut stoğunun hangi kesimler tarafından en uygun ne şekilde nasıl kullanılabileceğine yönelik olarak önceden planlamaların yapılabilmesine ve hem kent sakinlerinin hem de üniversite öğrencilerinin yaşam memnuniyetlerini yükseltmeyi hedefleyen kentsel tasarım politikalarının geliştirilmesine katkı sunmaktadır.

### **3.2. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ**

Bu başlık altında veri toplama aracının hazırlanması, araştırmanın evren ve örnekleme, veri toplama süreci, araştırmanın hipotezleri, modeli, verilerin analizi ve elde edilen bulgular açıklanmaktadır.

#### **3.2.1. Veri Toplama Aracının Hazırlanması**

Bu çalışmanın araştırma modelinde yer alan kavramların ölçümünde daha önceki araştırmalarda geliştirilmiş olan güvenilirlikleri ve geçerlilikleri doğrulanmış ölçekler kullanılmıştır. Konut çevresinden duyulan memnuniyet Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet Ölçeği (Adriaanse, 2007) ile mekan duygusu Mekan Duygusu Ölçeği (Jorgensen ve Stedman, 2001) ile yaşam memnuniyeti Yaşam Memnuniyeti

Ölçeği (Diener vd., 1985) ile daha fazla kira ödeme istekliliği Daha Fazla Ödeme İstekliliği Ölçeği (Netemeyer vd., 2004) ile ölçülmüştür.

Bu ölçeklerde yer alan ifadeler pazarlama alanında çalışan bir akademisyen ve çevirmen tarafından Türkçe'ye çevrilmiştir. Daha sonra tutarlılığın sağlanması için ölçeklerin Türkçe çevirileri bu kez başka bir çevirmen tarafından tekrar İngilizce'ye çevrilmiştir. Araştırma modelindeki bağımlı değişken üzerinde etkileri olabileceği düşünülen demografik özelliklerin ortaya çıkarılabilmesi, araştırmanın içeriğinin ve açıklamalarının zenginleştirilmesi amacıyla demografik soruların eklenmesi ile birlikte veri toplama aracı hazır hale getirilmiştir.

Veri toplama aracının içeriği şu şekildedir; anket formunda yer alan 1-12 nolu ifadeler mekan duygusunu ölçmektedir. 1-4 nolu ifadeler mekan duygusunun mekan kimliği alt boyutunu, 5-8 nolu ifadeler mekan bağlılığı alt boyutunu, 9-12 ifadeler mekan bağımlılığı alt boyutunu ölçmektedir. 13-28 nolu ifadeler konut çevresinden duyulan memnuniyeti ölçmektedir. 13-20 nolu ifadeler konut çevresinden duyulan memnuniyetin mahallenin içsel saygınlığı alt boyutunu, 21-24 ifadeler sosyal ortam alt boyutunu, 25-28 ifadeler konut memnuniyeti alt boyutunu ölçmektedir. 29-33 nolu ifadeler yaşam memnuniyetini ölçmektedir. 34-37 nolu ifadeler daha fazla kira ödeme istekliliğini ölçmektedir. 38-49 nolu maddeler demografik sorulardır.

Araştırmada veri toplama aracı olarak kullanılan anket formu Ek 1'de yer almaktadır. Araştırma modelinde yer alan değişkenlerin ölçümünde kullanılan ölçeklerin tanımını aşağıda yapılmaktadır.

### **3.2.1.1. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyetin Ölçümünde Kullanılan Ölçek**

Konut çevresinden duyulan memnuniyetin ölçümünde Adriaanse'nin (2007) Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet Ölçeği kullanılmıştır. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet Ölçeği, bireylerin konutlarından ve konutlarının çevrelerinden duydukları memnuniyeti ölçmektedir. Ölçek; 8 ifade içeren mahallenin içsel saygınlığı, 4 ifade içeren oluşan sosyal ortam ve 4 ifade içeren konut memnuniyeti olmak üzere 3 alt ölçekten ve toplam 16 maddeden oluşmaktadır. Katılımcılar

maddelere ilişkin cevaplarını 5'li Likert Ölçeği'nde, kesinlikle katılıyorum - kesinlikle katılmıyorum arasındaki ifadelerle belirtmektedirler. Puanlar 16 ve 80 arasında değişmektedir. Yükselen puanlar konut çevresinden duyulan memnuniyette azalmaya işaret etmektedir (Adriaanse, 2007).

Ölçek geliştirilirken kullanılan veriler 2002 yılında Hollanda Konut Talep Araştırma'na katılan ve 2002 yılında Hollanda'da yaşayanları temsil eden 75.034 katılımcıya ait bilgilerden elde edilmiştir. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet Ölçeği 0.86 güvenilirlik katsayısına sahiptir. Güvenilirlik katsayısı mahallenin içsel saygınlığı alt ölçeği için 0.82, sosyal ortam alt ölçeği için 0.75 ve konut memnuniyeti alt ölçeği için 0.68'dir (Adriaanse, 2007).

Ölçek geliştirilirken kriter geçerliliğine önem verilmiştir. Çalışmada yapılan keşifsel faktör analizi teorik olarak önerilen üç unsurlu konut çevresinden duyulan memnuniyet modelinin kullanılabilirliğine deneysel destek vermektedir (Adriaanse, 2007). Güvenilirlik ve geçerlilik testleri ile yeterliliği teyit edilen konut çevresinden duyulan memnuniyet ölçeği araştırmacıların, kentlerdeki yaşamlar hakkında önemli bilgiler üretebilmelerine yardımcı olma yeteneğine sahiptir (Adriaanse, 2007).

Mahallenin içsel saygınlığı, konut sakinlerinin ikamet ettikleri mahallelerin fiziksel çevreleri ve buralarda ikamet eden diğer insanlarla olan deneyimleri ile ilgilidir. Konut sakinlerinin ikamet ettikleri mahallelerine ilişkin genel görüşlerini ve duygularını ölçmeye yöneliktir. Sosyal ortam, bireyin konut sakinlerinin kendisine ve birbirlerine nasıl davrandıklarına dair algısını ve bireyin ikamet ettiği mahalleyi fizikisi yapısı ile bir yaşam çevresi olarak nasıl deneyimlemekte olduğunu ölçmeye yöneliktir. Konut memnuniyeti, bireyin yaşadığı konutundan duyduğu memnuniyeti ölçmeye yöneliktir (Adriaanse, 2007).

### **3.2.1.2. Mekan Duygusunun Ölçümünde Kullanılan Ölçek**

Mekan duygusunun ölçümünde Jorgensen ve Stedman'ın (2001) Mekan Duygusu Ölçeği kullanılmıştır. Mekan duygusunun boyutlarını araştıran ilk kapsamlı çalışmalardan biri Jorgensen ve Stedman (2001) tarafından yapılmıştır. Mekan

duygusunun kimlik, bağıllık ve bağımlılık kavramlarını kapsayıp kapsamadığını inceledikleri çalışmaları ile mekan duygusu kavramını çok boyutlu bir yapı olarak ortaya koymuşlardır.

Mekan Duygusu Ölçeği (Jorgensen ve Stedman, 2001), bireyin belli bir mekana ilişkin düşüncelerini, duygularını ve davranışsal tutumlarını ölçmekte ve 4'er ifade içeren mekan kimliği, mekan bağıllığı ve mekan bağımlılığı alt ölçekleri olmak üzere 3 alt ölçekten ve toplam 12 maddeden oluşmaktadır. Ölçek, Jorgensen ve Stedman (2001) tarafından göl kıyısında yaşayan 282 konut sahibine uygulanmıştır. Katılımcılar ölçekteki maddelere ilişkin cevaplarını 5'li Likert Ölçeği'nde, kesinlikle katılmıyorum - kesinlikle katılıyorum arasındaki ifadelerle belirtmektedirler. Puanlar 12 ve 60 arasında değişmektedir, yüksek puanlar artan mekan duygusuna işaret etmektedir. Mekan duygusu ölçeği 0.89 güvenilirlik katsayısına sahiptir. Güvenilirlik katsayısı mekan kimliği altölçeği için 0.76, mekan bağıllığı alt ölçeği için 0.84 ve mekan bağımlılığı alt ölçeği için 0.74'tür (Jorgensen ve Stedman, 2001).

Mekan kimliği, bireyin belli bir mekansal ortama ilişkin ve kendi benliğini etkileyen inançlarını, algılarını ve düşünceleri olarak görülmektedir. Mekan bağıllığı, bireyin belli bir mekana ilişkin sevgi bağı ya da duygusal bağı olarak açıklanmaktadır. Mekan bağımlılığı, bir mekanın diğer mekanlara göre algılanan üstünlüğü olarak açıklanmaktadır (Jorgensen ve Stedman, 2001).

### **3.2.1.3. Yaşam Memnuniyetinin Ölçümünde Kullanılan Ölçek**

Yaşam memnuniyetinin ölçümünde Diener vd.'nin (1985) Yaşam Memnuniyeti Ölçeği kullanılmıştır. 1985'te tanıtılmasından bu yana, Yaşam Memnuniyeti Ölçeği (Diener vd., 1985) öznel iyi oluşun yaşam memnuniyeti unsurunun ölçümünde yoğun bir şekilde kullanılmaktadır (Pavot ve Diener, 2008). Yaşam memnuniyeti ile ilgili olarak sıklıkla kullanılan ölçeklerden biri olan Yaşam Memnuniyeti Ölçeği tek boyutlu, geniş çaplı bir yaşam memnuniyeti ölçeğidir (Proctor vd., 2009). Yaşam Memnuniyeti Ölçeği kişinin belli bir ya da birkaç yaşam alanındaki memnuniyetini değil yaşamından duyduğu genel memnuniyeti bir bütün olarak ölçmektedir (Pavot ve Diener, 1993; 2008).

Ölçek çeşitli lisans bölümlerine kayıtlı 176, psikoloji bölümüne kayıtlı 163 lisans öğrencisi ve 53 yaşlı katılımcı üzerinde yapılan çalışmalar neticesinde geliştirilmiştir (Diener vd., 1985). Başlangıçta yetişkinler üzerinde kullanılmak üzere geliştirilen ölçek daha sonra ergenler üzerinde de yaygın olarak kullanılmaya başlanmıştır (Proctor vd., 2009). Yaşam Memnuniyeti Ölçeği katılımcıların kendi kendilerini değerlendirdikleri 5 ifadeyi içermektedir. Katılımcılardan ‘yaşamımdan memnunum’, ‘yaşam koşullarım mükemmeldir’ gibi ifadelere katılım derecelerini belirterek cevaplarını vermeleri istenmektedir (Pavot ve Diener, 1993). Cevaplar 7’li Likert Ölçeği’nde, kesinlikle katılıyorum - kesinlikle katılmıyorum arasındaki ifadeler üzerinden verilmektedir. Puanlar 5 ve 35 arasında değişmektedir. Yükselen puanlar yaşam memnuniyetinde artışa işaret etmektedir. Örneğin, 20’lik bir skor ölçekteki nötr noktayı temsil ederken, 21-25 arasındaki puanlar biraz memnun, 26-30 memnun, 31-35 son derece memnun, 15-19 biraz memnun değil, 10-14 memnun değil ve 5-9 hiç memnun değil göstermektedir (Pavot ve Diener, 1993; 2008).

Yaşam Memnuniyeti Ölçeği bireysel olarak veya grup olarak uygulanabilir ve tamamlanması birkaç dakikadan fazla sürmemektedir (Proctor vd., 2009). Ölçeğin güçlü güvenilirliğe ve geçerliliğe sahip olduğu gösterilmiştir (Proctor vd., 2009). Diener vd., (1985) varyansın % 66’sını açıklayan tek faktörlü bir yapı bulduklarını ve ölçeğin içsel tutarlılığını 0.87 ve test-tekrar test korelasyonunu .82 olarak bildirmektedirler. Hem yetişkin hem de ergen örneklemeleri üzerinde yapılan faktör analizleri ölçek için tek faktörlü bir çözümü desteklemektedir (Proctor vd., 2009).

#### **3.2.1.4. Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Ölçümünde Kullanılan Ölçek**

Daha fazla kira ödeme istekliliğinin ölçümünde Netemeyer vd.’nin (2004) geliştirdikleri daha fazla ödeme istekliliği ölçeği kullanılmıştır. Öğrencileşme bağlamında üniversite öğrencilerinin ikamet ettikleri mahallelerdeki kiralık konutlar için daha fazla kira ödeme istekliliklerinin olup olmadığını var ise bu istekliliğin düzeyini belirlemek için kullanılan ölçek Netemeyer vd. (2004) tarafından geliştirilmiş ve deneysel olarak test edilmiştir. Netemeyer vd. (2004) daha fazla ödeme istekliliği de dahil olmak üzere müşteri temelli marka değerinin temel unsurlarının ölçümlerini geliştirmeyi amaçladıkları araştırmalarında 4 farklı çalışma gerçekleştirmişlerdir. Bu çalışmalarında farklı ortamlarda farklı tüketici gruplarının



farklı ürün kategorilerindeki farklı markalara olan ilgileri ve daha fazla ödeme isteklilikleri araştırılmış daha fazla ödeme istekliliği ile ilgili ölçek bu araştırmaların sonucunda geliştirilmiştir.

Daha fazla ödeme istekliliğinin marka satın alımının doğrudan öncülü olarak gösterildiği çalışmalarındaki araştırma modelinde yer alan yapıların çok sayıda ölçek geliştirme prosedürü kullanılarak gerçekleştirilen ölçümleri içsel tutarlılık ve geçerlilik göstermektedir (Netemeyer vd. 2004). Ölçek 4 ifadeden oluşmakta katılımcılar ilk üç ifadeye ilişkin cevaplarını 7’li Likert Ölçeği’nde, kesinlikle katılmıyorum- kesinlikle katılıyorum arasındaki ifadelerle belirtmektedirler. Son ifadede katılımcılara; % 0 - %30, veya daha fazla., seçenekleri sunularak belli bir üründe temel alınan markaya diğer markaların aynı ürününe kıyasla yüzdesel olarak ne kadar daha fazla ödeme istekliliklerinin olduğu sorulmaktadır.

### **3.2.1.5. Demografik Sorular**

Demografik sorular, bağımlı değişken üzerinde etkileri olabileceği düşünülen demografik özelliklerin ortaya çıkarılabilmesi, araştırmanın içeriğinin ve açıklamalarının zenginleştirilmesi amacıyla sorulmuştur. Anket formunda yer alan demografik sorular şunlardır; ikamet edilen mahalle, cinsiyet, yaş, devam edilen eğitim, hangi üniversitede öğrenci bulunduğu, kaçınıcı sınıf öğrencisi bulunduğu, genel not ortalaması, ikamet edilen mahallede ne zamandan beri yaşanmakta olduğu, konutun tipi, konutun aylık kirası, konutun kaç kişi ile paylaşıldığı, aylık toplam gelir.

### **3.2.2. Evren ve Örneklem**

Anadolu Üniversitesi, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesi’nde ön lisans, lisans, yüksek lisans ve doktora eğitimi alan ve Tepebaşı İlçesi’nde öğrencileştiği tespit edilen mahallelerde kiralık konutlarda ikamet etmekte olan öğrenciler araştırmanın evrenini oluşturmaktadır. Tüm öğrencilere ulaşarak veri toplanması mümkün olmadığından örnekleme yapılması gerekli olmuştur. Veriler kolay, hızlı ve ekonomik bir biçimde toplanabildiği ve çoğu zaman katılımcılara doğru zamanda doğru yerde ulaşılabilirdiği için (Malhotra ve Dash, 2016: 347)

örnekleme yöntemi olarak kolayda örnekleme yöntemi tercih edilmiştir. Kolayda örnekleme evrenden seçilecek örneklerin araştırmacı tarafından belirlendiği olasılıksal olmayan bir örnekleme yöntemidir (Malhotra ve Dash, 2016: 347). Bu nedenle örneklemin evreni olabildiğince iyi temsil edebilmesi hedeflenmiş ve farklı sosyokültürel ve sosyoekonomik özelliklere sahip öğrencilere ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda ulaşılan ve araştırmaya katılmayı kabul eden toplam 338 üniversite öğrencisi araştırmanın örneklemini oluşturmaktadır.

### **3.2.3. Veri Toplama Süreci**

Araştırma için gerekli olan veriler kapsamlı olarak toplanmaya başlanmadan önce araştırma aracıyla yer alan ifadelerin katılımcılar tarafından anlaşılır bulunup bulunmayacağını, kolaylıkla yanıtlanabilir olup olmadıklarını anlamak üzere bir pilot çalışma gerçekleştirilmiştir. Ana çalışmaya hazırlık için yapılan deneme niteliğinde olan pilot çalışmalar araştırma aracının denenmesi ile ilgilidir. Pilot çalışma ile araştırma aracının kullanılabilirliği, karmaşık olup olmadığı, içerdiği ifadelerin anlaşılır bulunup bulunmadığı, kolaylıkla yanıtlanabilir olup olmadığı konularında değerli bilgiler elde edilebilir, gerekli görüldüğü durumlarda araştırma aracı üzerinde uygun bazı değişiklikler yapılabilir (Van Teijlingen ve Hundley, 2002).

İlk olarak 40 gönüllü katılımcının araştırmaya katılımları sağlanmış, yanıtladıkları anket formları incelenmiştir. Bu pilot çalışma kapsamlı veri toplama çalışmasında uygulanması planlanan şekilde yürütülmüştür. Buna göre potansiyel katılımcılara ilk önce kısa bir kişisel tanıtım yapılmış, kişisel tanıtımda Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İşletme Bölümü doktora öğrencisi olduğum ve araştırma için toplanan verilerin doktora tez çalışması kapsamında kullanılacağı belirtilmiştir. Daha sonra yapılan araştırma ile ilgili kısa bilgi verilmiş ve gönüllü olarak araştırmaya katılıp katılamayacakları sorulmuştur. Araştırmaya katılmak isteyenlere anket formu ile ihtiyaç duyulduğu durumlarda kalem verilmiştir. Katılımcılara kendilerinden hiçbir şekilde kimlik bilgisi toplanmayacağı, verdikleri yanıtların gizlilik içinde ele alınacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte ayrıca araştırmaya katılımlarının gönüllük esasına dayandığı, istedikleri takdirde istedikleri zaman ve herhangi bir neden bildirmelerine gerek olmaksızın araştırmadan ayrılacakları vurgulanmıştır. Ayrılmaları durumunda

kendilerinden toplanan verilerin araştırmada kullanılmayacağı ve imha edileceği belirtilmiştir. Son olarak araştırmaya katılımları için kendilerine teşekkür edilmiştir. Bu alışma sırasında katılımcıların anket formunu doldurma süreleri, formda yer alan ifadeleri kolaylıkla yanıtlanıp yanıtlayamadıkları incelenmiştir. Herhangi bir sorun olmadığı anlaşıldığından anket formunda yer alan ifadeler üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Daha sonra kapsamlı veri toplama çalışması için uygulanacak bir plan geliştirilmiş ve kapsamlı veri toplama çalışması gerçekleştirilmiştir. Daha çok öğrencileşme olduğu tespit edilen mahallelerde yer alan kafeler, barlar ve spor salonları, belediyelere ait gençlik merkezleri ve niversite ğrenci kulüpleri üzerinden veri toplama çalışması yapılmasının izlenecek en uygun yol olacağı değerlendirilmiştir. Kafelerde, barlarda ve spor salonlarında öncelikle işletme sahipleri/yetkilileri ile görüşülerek araştırma ile ilgili kısa bilgi verilmiş, veri toplayabilmek üzere müşterileri ile iletişim kurulabilmesi için izinleri alınmıştır. İzin alınan işyerlerinde potansiyel katılımcılara yaklaşılmış kısa bir kişisel tanıtım ve araştırma ile ilgili kısa bir bilgilendirme yapıldıktan sonra araştırmaya gönüllü olarak katılıp katılamayacakları sorulmuş katılmak isteyenlere anket formu ve gerekli olduğu zamanlarda kalem verilmiştir. Bir süre sonra tekrar yanlarına gelinerek anket formları ve kalemler toplanmış katılımları için katılımcılara, çalışma yapılmasına izin verdikleri için işletme sahiplerine/çalışanlarına teşekkür edilmiştir.

şubat 2020 ve Mart 2020 ayları arasında yaklaşık 30 gün süren veri toplama sürecinde toplam 13 kafe, 4 bar ve 6 spor salonunda ve ayrıca Eskişehir Tepebaşı ve Büyükşehir Belediyeleri'nin gençlik merkezlerinde niversite öğrencilerine ulaşılmış ve veri toplama çalışması gerçekleştirilmiştir. Gençlik merkezlerinde veri toplama çalışması yapabilmek için ilk olarak Eskişehir Tepebaşı Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi'ndeki yöneticilerden ön izin alınmıştır. Daha sonra Tepebaşı Belediyesi'ne ait 19 Mayıs, 2 Eylül ve 29 Ekim Gençlik Merkezleri'ndeki ve Büyükşehir Belediyesi Gençlik Merkezi'ndeki yöneticiler ve çalışanlarla iletişime geçilmiş ve veri toplama çalışmalarının nasıl gerçekleştirilebileceği görüşülmüş ve planlama yapılmıştır.

Gençlik merkezlerinde üniversite öğrencilerinin çeşitli sosyal ve kültürel ilgi alanlarına ve yaşam tarzlarına hitap edebilecek nitelikte çeşitli kurs ve etkinlikler düzenlenmektedir. Bunlar arasında; Japonca, bağlama, Fransızca, öykü yazarlığı, keman, finansal okuryazarlık, tango, mitoloji, bateri, işaret dili, diksiyon ve İngilizce kursları ve kozmik düşünce kulübü ve her an tiyatro kulübü gibi kulüplerin etkinlikleri sayılabilir. Kurslar ve etkinlikler başlamadan önce gençlik merkezi çalışanlarının yardımları ile ilgili kurs hocaları ve etkinliği gerçekleştiren kişiler ile görüşülmüş, veri toplama çalışması yapabilmek için izinleri alınmış ve kurs ve etkinlik başlangıçlarında üniversite öğrencilerine kişisel tanıtım yapılmış, araştırma ile ilgili kısa bilgi verilmiş katılmak isteyen öğrencilere anket formu ve ihtiyaç halinde kalem verilmiş, anket formları toplandıktan sonra kurs hocalarına, etkinliği gerçekleştiren kişilere ve katılımcılara teşekkür edilmiştir. Son olarak bazı üniversite öğrenci kulüplerinin başkanları ile iletişime geçilmiş ve yardımları yoluyla kulüp üyesi 14 üniversite öğrencisinden Google Form uygulaması üzerinden sanal ortamda veri toplanmıştır.

### **3.2.4. Araştırmanın Hipotezleri**

Araştırmada yer alan kavramların araştırma konusu çerçevesinde analiz edilmesi sonrasında aşağıdaki araştırma hipotezleri ortaya konmuştur.

#### **3.2.4.1. Mekan Duygusu**

İnsanların kentsel mekanlarla olan ilişkilerinin niteliği yaşam kalitelerini (Moser, 2009; Azevedo vd., 2013; Scannell ve Gifford, 2016; Ramkissoon vd., 2017) sosyoekonomik durumlarını ve yaşam memnuniyetlerini etkilemektedir (Williams ve Stewart, 1998; Casakin ve Billig, 2009; Tonts Atherley, 2010; Williams ve Kitchen, 2012; Raymond vd., 2017). Güçlü mekan bağlılığına sahip kişilerin, genel olarak zayıf mekan bağlılığı olan kişilere göre yaşamlarından daha çok memnun oldukları ifade edilmektedir (Gilleard vd., 2007; Lewicka, 2011; Palmer ve Xu, 2013; Ramkissoon vd., 2013). Ayrıca sosyal, ekonomik ve kültürel yönlerden gelişmiş kentsel mekanlar insanlara yaşamlarının çeşitli alanlarında üstünlükler sağlamakta böylelikle kendilerini bu mekanlarla özdeşleştirmelerine, bağlılık ve bağımlılık

geliştirmelerine ve yaşam memnuniyetlerini arttırmalarına neden olmaktadır (Casakin ve Reizer, 2017, Junot vd., 2018).

Aşına oldukları, değerli ve anlamlı buldukları mekanlarda insanlar kendilerini daha iyi ifade edebilmekte, öz saygılarını arttırabilmekte, daha iyi hissedebilmekte, günlük rutinlerinden daha kolay uzaklaşarak yaşamlarından daha fazla memnuniyet duyabilmektedirler (Relph, 1976; Korpela vd., 2001; Kudryavtsev vd., 2012). Aile bireyleriyle, komşularıyla, yakın çevredeki arkadaşlarıyla ve topluluklarla olan etkileşimleri aracılığıyla yaşadıkları mekana ilişkin değerler ve anlamlar üretmeye devam ettikleri sürece mekanı kendileri için daha çekici hale getirmekte, mekana daha fazla bağlılık göstermeye başlamaktadırlar (Low ve Altman, 1992; Hernandez vd., 2007; Kudryavtsev vd., 2012). Böylelikle mekan içinde yaşanmaktan keyif alınan, çeşitli faydalar sunan, yaşamı kolaylaştıran bir alan haline gelerek insanların yaşam memnuniyetlerini arttırmaktadır (Jorgensen ve Stedman, 2001, 2006; Brown ve Raymond, 2007; Tidball ve Stedman, 2013; Counted, 2016).

Bireylerin sevdikleri, güven duydukları kendilerini rahat hissettikleri mekanlarda yaşamaları korkularını, endişelerini azaltarak, enerji seviyelerini yükselterek, sağlıklarını olumlu yönde etkilemekte (Warin vd., 2000; Theodori, 2001, Tapsuwan vd., 2011; Carmona, 2018; Junot vd., 2018) bilişsel ve duygusal yenilenmelerini sağlayarak yaşam memnuniyetlerini arttırmaktadır (Tonts ve Atherley, 2010; Hodgetts vd., 2010; Brehm vd., 2012; Scannell ve Gifford, 2016). Araştırmacılara göre insanlar coğrafi ve kendilerine özgü ilişkisel değişkenleri bir araya getirip güvenli bir toplum ve mekan duygusu oluşturmak suretiyle yaşam memnuniyetlerini arttırmaya çalışmaktadırlar (Tapsuwan vd., 2011; Ramkisson vd., 2017; Carmona, 2018; Junot vd., 2018).

Bu analizlere dayanarak bu çalışma şu varsayımda bulunmaktadır;

***H1: Mekan duygusu yaşam memnuniyeti üzerinde pozitif etkiye sahiptir.***

### 3.2.4.2. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet

Konaklama ihtiyacını karşılayan konutlar ve konutların yakın çevreleri insanların günlük yaşamlarının merkezinde yer almaktadır ve yaşam memnuniyetleri ile yakından ilişkilidir (Coates vd., 2015; Zhang vd., 2018 a). Konut çevresinden duyulan memnuniyetin insanların yaşam kalitelerine ve yaşam memnuniyetlerine olan etkileri üzerinde uzun zamandan beri çalışmalar yapılmaktadır (Amerigo ve Aragonés, 1997; Lu, 1999; McCrea vd., 2005; Howley ve Redmond, 2009; Nakazato vd., 2011; Wang ve Wang, 2016). Bu alandaki birçok araştırma konut çevresinden duyulan memnuniyetin genel yaşam memnuniyetinin önemli bir belirleyicisi olduğunu ortaya koymaktadır (Dukeov vd., 2002; Buys ve Miller, 2012; Fernandez-Portero vd., 2017; Carmona, 2018).

Konut çevresinden duyulan memnuniyet insanların yaşam memnuniyetlerini farklı yönlerden etkilemektedir (Adriaanse, 2007; Coates vd., 2015; Fernandez-Portero vd., 2017; Carmona, 2018). Konut çevresinden duyulan memnuniyet insanların kendilerini zihnen ve fiziken iyi hissetmeleri (Barton, 2017), kent içindeki taşınma hareketlilikleri (Fang, 2006; Diaz-Serrano ve Stoyanova, 2010; Nakazato vd., 2011) gibi bilişsel ve duygusal tepkilerinin ortaya çıkışında etkili olmaktadır (Chen vd., 2019). Ayrıca okulların, ibadethanelerin, spor alanlarının, trafik düzenlemelerinin yeterli ve kaliteli bulunması insanların çevreleri ile daha fazla etkileşimde bulunmalarını kolaylaştırarak kendilerini iyi hissetmelerine neden olmaktadır (Jorgensen vd., 2007; Semenza ve March, 2009; Lewicka, 2010).

Bunlarla birlikte içinde ikamet edilen konutun sahibi olunması (Bloze ve Morten, 2010; Zumbro, 2013; Coates vd., 2015; Kuroki, 2019), konut çevresinin sıcak bir sosyal iklime sahip olması, komşularla ve çevredeki diğer gruplarla olumlu ilişkiler geliştirilmesi, sosyal bütünleşmenin ve yaşam memnuniyetinin artmasına (Kahlmeier vd., 2001; Oswald vd., 2003; Sirgy, 2012; Wang ve Wang, 2015), yeterli hizmet almayan, güvenli bulunmayan, suç işleme potansiyeli yüksek olan kentsel alanlar insanların fiziksel faaliyetlerini ve sosyalleşmelerini kısıtlayarak bedensel ve ruhsal sağlıklarının kötüleşmesine ve yaşam memnuniyetlerinin azalmasına yol açmaktadır (Lewicka, 2010; Adams ve Tiesdell, 2013; Barton, 2017; Carmona, 2018).

Bu analizlere dayanarak bu çalışma şu varsayımda bulunmaktadır;

**H2:** *Konut çevresinden duyulan memnuniyet yaşam memnuniyeti üzerinde pozitif etkiye sahiptir.*

### **3.2.4.3. Yaşam Memnuniyeti**

Gelire erişim, bireylerin gıda, konaklama gibi temel ihtiyaçlarını rahatça karşılayabilmelerine imkan sağlayarak yaşam memnuniyetlerini arttırmaktadır (Diener vd., 1993; Diener vd., 2010) Yüksek gelirler daha fazla ve daha iyi tüketimlere izin vermektedir (Noll ve Weick, 2015). Özellikle deneyimsel satın almalar daha yoğun mutluluk duyguları üretmektedir (Chan ve Mogilner, 2017; Aknin vd., 2018).

Memnuniyet ve daha fazla ödeme istekliliği arasındaki ilişki birçok araştırma ile ortaya konmaktadır (Le Gall-Ely, 2009; Jaiswal ve Niraj, 2011). Örneğin gıda sektöründe et ürünlerinde (Cotes-Torres vd., 2012), sağlık sektöründe eczacılık hizmet kalitesinde (Chen ve Frank, 2015), turizm ve eğlence sektöründe turistik ürün özelliklerinde (Huber vd., 2001; Dallimer vd., 2013) müşteri memnuniyetinin artmasını sağlayan ve insanların yaşam memnuniyetlerine olumlu katkı veren iyileştirmeler bu ürünlere yönelik olarak daha fazla ödeme istekliliğinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Dolan ve Metcalfe, 2008; Frey vd., 2010, Dallimer vd., 2013). Benzer şekilde konutlara ilişkin yapılan fayda ve maliyet analizleri ve psikolojik ve sosyopsikolojik faktörler bireylerin konut taleplerini, konum ve konut tercihlerini ve daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkilemektedir (Long vd., 2009; Kryvobokov vd., 2019; Zalejska-Jonsson vd., 2020).

Daha fazla ödeme istekliliği son yıllarda yaşam memnuniyeti yaklaşımı ile ölçülmeye çalışılmaktadır. Yaşam memnuniyeti yaklaşımında ürünlerin insanların yaşam memnuniyetleri üzerinde nasıl bir etkiye sahip olduğuna bakılmakta, bu ürünlerin insanlar için olan değerinin ne olduğu tahmin edilmeye çalışılmaktadır (Fujiwara ve Campbell, 2011). Bu yaklaşım değer fayda ile ölçülebileceği varsayımına dayanmaktadır. Buna göre ürünlerin kullanımının yaşam memnuniyeti

üzerinde yarattığı olumlu değişimler daha fazla ödeme istekliliğine eşit olmaktadır (London Economics, 2011).

Bu analizlere dayanarak bu çalışma şu varsayımda bulunmaktadır;

*H3: Yaşam memnuniyeti daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkiye sahiptir.*

Mekan duygusu kişinin kendi benliği ve mekan arasında geliştirdiği duygusal ilişkinin oluşumunu tarif etmekte (Pretty vd., 2003; Jorgensen ve Stedman, 2006), mekana karşı hissedilen aidiyet ve sevgi duygusunu belirtmektedir (Hay, 1998 b; Hodgetts vd., 2010; Masterson vd., 2017). Tüketicilerin davranışları fiziksel ortamlardan etkilenmekte (Wolf, 2003) doğa ile temas değerli ve çekici bulunmaktadır (White vd., 2010). ABD’ndeki küçük yerel mağazalarda yapılan bir araştırmada, büyük ağaçların ve bitki örtüsünün bulunduğu ve yeşil unsurların iyi korunduğu mekanlarda insanların daha fazla ödeme istekliliği gösterdikleri belirtilmektedir (Wolf, 2009).

Mekanın kişisel olarak deneyimlenmesinin daha fazla ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkisinin olduğu belirtilmektedir. Dallimer vd. (2013) araştırmalarında kentlerde mekan duygusu düzeyleri yüksek olan kişilerin çevredeki kuş ve bitki türleri çeşitliliğinin korunmasına yönelik çalışmaların finansmanı için mekan duygu düzeyleri düşük olan kişilere göre daha fazla ödeme istekliliklerinin olduğunu belirtmektedirler. Mekanla kurulan etkileşim de mekanın korunmasına yönelik olarak daha fazla ödeme istekliliğini etkilemektedir. Morrison ve Dowel (2013) araştırmalarında insanların değerli buldukları kültürel zenginlikler içeren mekanlara yaptıkları kültürel ziyaretler yoluyla kendilerini bu mekanlarla özdeşleştirerek mekan kimliği ve mekan bağımlılığı geliştirdiklerinde bu mekanların daha iyi korunmalarını sağlayabilmek için mevcut ziyaretçi giriş ücretleri üzerine daha fazla ödeme istekliliklerinin oluştuğunu ortaya koymuşlardır. Benzer bir biçimde mekana bağlılıkları daha fazla olan sakinler çevrelerindeki yaşam kalitesinin artırılması için daha fazla ödeme istekliliği göstermektedirler. Nielsen-Pincus vd. (2017) mekan duygusu geliştiğinde çevrelerindeki su kalitesinin artırılması, erozyonun önlenmesi gibi çalışmalarını ele alan su yönetimi hizmetleri bedelleri için insanların daha fazla ödeme istekliliği gösterdiklerini belirlemişlerdir.



Her mahalle kendisine özgü fiziksel ve sosyolojik yapısı nedeniyle farklı mekan duygularının oluşumuna neden olmaktadır (Billig, 2005). Ancak insanlar yeni insanlarla tanışabildikleri, arkadaşlıklar kurabildikleri, sosyalleşebildikleri ve fiziki özelliklerini çekici buldukları kentsel mekanlarda yaşam sürmeye devam etme kararlılığı göstermektedirler (Mellander vd., 2011). İnsanların ikamet ettikleri mekanlar, binalar ve çevrede yaşam süren insanlarla ilgili olarak yaptıkları fayda ve maliyet analizlerinin daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkilediği ifade edilmektedir (Zalejska-Jonsson vd., 2020). Genel olarak park alanları, oyun alanları, yürüyüş parkurları ve güzel bir çevre insanların konut tercihlerinde önemli rol oynamaktadır (Florida vd. 2011; Mellander vd. 2011). İnsanların fiziksel çekiciliğe sahip kentsel bölgelere (Long vd., 2009; Kryvobokov vd., 2019) özellikli parklara, doğal güzelliklere, golf sahalarına, toplu taşıma araçlarına yakın konumda olabilmek (Anderson, 2006; Mjörnell ve Hiller, 2019) ve yüksek eğitilmiş komşulara sahip olabilmek için (Bajari ve Kahn, 2005) daha fazla kira ödeme istekliliği gösterdikleri belirtilmektedir.

Mekan duygusunu daha fazla ödeme istekliliği ile birlikte ele alan araştırmalardan elde edilen bulgular her iki kavramın birbirlerini tamamladıklarını ortaya koymaktadır (Chung vd., 2011; Morrison ve Dowel, 2013; Lopez-Mosquera ve Sanchez, 2013; Dallimer vd., 2013; Nielsen-Pincus vd., 2017; Carmona, 2019; Faccioli vd., 2020). Diğer taraftan mekanların bireyler için algılanan işlevlerinin ve potansiyel kullanımlarının farklı farklı olduğu ve bu durumun daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkilediği ileri sürülmektedir (Joye vd., 2010; Zalejska-Jonsson vd., 2020). Örneğin yeşil bir alan bir birey için rekreasyon işlevine, dinlenme işlevine sahip olabilir veya sosyalleşme ihtiyaçlarını karşılayabilir (Lo ve Jim, 2010), ticari bölgelerdeki yeşil unsurlar insanların zihinsel iyi oluşları ile birlikte daha fazla ödeme istekliliklerini etkileyebilir (Joye vd., 2010). Yapılan araştırmalarda açık alanların, yaya kaldırımlarının düzenlenmesi, cadde ışıklandırmalarının yenilenmesi gibi çevre kalitesini arttıran çalışmalar için kaynak toplanması söz konusu olduğunda mekan duygusu gelişmiş olan bireylerin daha fazla ödeme istekliliklerinin oluştuğu belirtilmektedir (Tu ve Eppi, 1999; CABE Space, 2007; Landscape Institute, 2014; Carmona; 2019).

Bireyler mekan duyguları düzeylerine göre deneyimlemekten memnun oldukları mekanlardaki çevreye ilişkin mal ve hizmetlerin standart fiyatları üzerine ek bir bedel ödemeye hazır olabilmektedirler. Bu durum içinde yaşamaktan memnuniyet duydukları, bireysel bağlar kurarak mekan duygusu geliştirdikleri mahallelerindeki kiralık konutların kira bedelleri için de söz konusu olabilir. İkamet edilen mahalle kişinin ihtiyaçları, istekleri ve değerleri ile uyumluluk gösterdiği sürece kişinin yaşam memnuniyetini olumlu yönde etkileyecek ve kişi bu olumlu etkiyi deneyimlemeye devam etmek için daha fazla kira ödeme istekliliği içine girecektir. Mekan duygusunun varlığı mekanın bireyler için olan işlevselliğini, onlar tarafından ne kadar değerli ve önemli bulduklarını (Morrison ve Dowel, 2013; Masterson vd., 2017) bu bağlamda ele alınan daha fazla ödeme istekliliği ise insanların bu mekanları deneyimlemeye devam etmeye ne kadar istekli olduklarını ve bu isteğin ekonomik karşılığının ne olabileceğini göstermektedir (Lopez-Mosquera ve Sanchez, 2013; Zia vd., 2014; Nielsen-Pincus vd., 2017; Carmona, 2019).

Bu analizlere dayanarak bu çalışma şu varsayımda bulunmaktadır;

**H4:** *Mekan duygusu ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolü vardır.*

Konutların ve binaların fiziksel özellikleri (Lu, 1999; Diaz-Serrano, 2006; Baker, 2008; Dekker vd., 2011; Balester ve Sultan, 2013) yaşanan mahallelerin fiziki özellikleri, estetik düzeyleri (Rojo-Perez vd., 2001; Adriaanse, 2007; Aiello vd., 2010) bu konutların buldukları mahallelerdeki sosyal yaşamın niteliği (Atkinson ve Kintrea, 2000; Barcus, 2004; Potter ve Cantarero, 2006; Sampson, 2009) bireylerin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetleri üzerinde doğrudan etkili olmaktadır.

Daha fazla ödeme istekliliği ile ilgili olarak yapılan araştırmalarda insanların, nitelikli banyoya, mutfığa ve ses yalıtımına (Greene ve De Dios Ortuzar, 2002; Mjörnell ve Hiller, 2019), ikinci bir tuvalete (Gross, 1988; Kryvobokov vd., 2019), deniz manzarasına sahip olan (Mandell ve Wilhelmsson, 2011), güneş ışığı alan, iç donanımları sağlıklı malzemelerden üretilmiş olan (Wellington vd., 2005), daha fazla yaşam alanı sunan konutlar için (Gross, 1988; Hui, 1999; Greene ve De Dios

Ortuzar, 2002; Bajari ve Kahn, 2005; Güriş ve Şak, 2016; Bocarejo vd., 2017) ve yenilenmiş cepheye ve pencerelere, dış aydınlatmaya (Mjörnell ve Hiller, 2019), ulaşılabilir yeşil çatılara, yağmur bahçelerine (Zalejska-Jonsson vd., 2020; Teotonio vd., 2020), güneş enerjisine (Mandell ve Wilhelmsson, 2011), estetik görünümüne sahip bulunan (Teotonio vd., 2020), yeni ve depreme dayanıklı binalardaki konutlar için (Bajari ve Kahn, 2005; Güriş ve Şak, 2016) daha fazla kira ödeme istekliliklerinin olduğu belirtilmektedir.

Bunlarla birlikte insanların, iş merkezlerine (Gross, 1988; Greene ve De Dios Ortuzar, 2002) çocuk oyun alanlarına, ibadethanelere (Greene ve De Dios Ortuzar, 2002; Bajari ve Kahn, 2005; Long vd., 2009; Zhang vd., 2018 b; Zalejska-Jonsson vd., 2020) eğitim merkezlerine, sağlık merkezlerine, kütüphanelere, arkadaşlarının konutlarına yakın konumda olan ve yüksek güvenli bölgelede yer alan konutlar için (Long vd., 2009; Bishop vd., 2011; Güriş ve Şak, 2016) daha fazla kira ödeme isteklilikleri içinde oldukları belirtilmektedir.

Diğer taraftan konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin artması da yaşam kalitelerini ve yaşam memnuniyetlerini arttırmak suretiyle kiracıların daha fazla kira ödeme istekliliklerini arttırmaktadır. Attaran ve Çelik (2015) İngiltere’de yaptıkları araştırmalarında üniversite öğrencilerinin çevreye duyarlı konutlar için daha fazla kira ödeme istekliliklerinin olduğunu tespit etmişlerdir. Martinez-Cruz (2017) İsviçre’de yaptığı araştırmasında konut sahipleri enerji tasarrufuna yönelik iyileştirmeler yaptıklarında, kiracıların bu iyileştirmelerin yapıldığı konutlar için daha fazla kira ödeme istekliliklerinin oluştuğunu belirlemişlerdir. Benzer şekilde (Yau, 2012; Simons vd., 2014; Zalejska-Jonsson 2014; Zhang vd., 2018 b; Mjörnell ve Hiller, 2019) çalışmalarında konutların konut sahipleri tarafından yapılan ve kiracıların yaşam konforlarını arttıran, çevresel tutumları, ahlaki değerleri, ekonomik temelli tercihleri ile uyum sağlayan böylelikle yaşam memnuniyetlerini arttıran iyileştirmelerle çevreye duyarlı hale getirilmelerinin kiracıların daha fazla kira ödeme istekliliği göstermelerine yol açtığını belirlemişlerdir.

Konutların ve çevrelerinin sahip oldukları özellikler kiralama zamanlarındaki psikolojik ve sosyolojik faktörlerle birlikte kişi tarafından fayda maliyet analizine tabi tutulacak söz konusu özelliklerin kişinin yaşamına yaptığı olumlu etkiler fazla olduğunda daha fazla kira ödeme istekliliği ortaya çıkacaktır (Zalejska-Jonsson vd., 2020). Konutun ve çevresinin bireyin ihtiyaçları, istekleri ve değerleri ile uyumluluk göstermesi bireyin yaşam memnuniyetini olumlu etkileyecek ve birey bu olumlu etkiyi sürdürebilmek için daha fazla kira ödeme istekliliği içine girecektir.

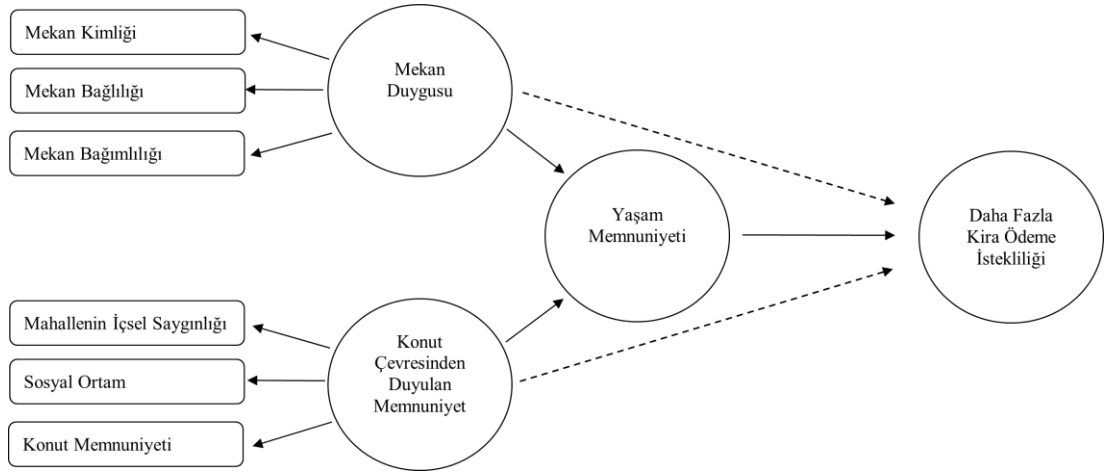
Bu analizlere dayanarak bu çalışma şu varsayımda bulunmaktadır;

***H5:** Konut çevresinden duyulan memnuniyet ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolü vardır.*

### **3.2.5. Araştırmanın Modeli**

Modeller kabul görmüş mevcut bilgiler çerçevesinde yaşadığımız dünyanın bir parçasını ya da özelliğini anlamamıza, tanımlamamıza, gözümüzde canlandırmamıza ve ölçebilmemize yardımcı olur, yeni bilgilere giden yolu açar. Modeller ayrıca bir araştırmacının varsayımlarını ve attığı adımları şeffaf hale getirirerek diğer araştırmacıların da benzer varsayımlarda bulunabilmelerine böylelikle bilimsel bilgi birikiminin oluşumuna yardımcı olurlar (Mershon ve Shvetsova, 2019).

Bu çalışma, öğrencileşme bağlamında, üniversite öğrencilerinin daha fazla kira ödeme istekliliklerinde konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin, mekan duygularının ve yaşam memnuniyetlerinin etkili olduğunu ileri süren bir model önermektedir. Önerilen modele göre; mekan duygusu yaşam memnuniyeti üzerinde pozitif etkiye sahiptir, konut çevresinden duyulan memnuniyet yaşam memnuniyeti üzerinde pozitif etkiye sahiptir, yaşam memnuniyeti daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkiye sahiptir, mekan duygusu ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolü vardır ve konut çevresinden duyulan memnuniyet ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolü vardır. Araştırma modeli Şekil 2’de gösterilmektedir.



**Şekil 2.** Araştırma Modeli

### 3.2.6. Katılımcıların Demografik Özellikleri, İkamet Etmekte Oldukları Mahalleleri, Kiralık Konutlarının Özellikleri ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği

Bir ürün için ödeme istekliliğinin belirlenmesi kadar kimlerin bu ürün için daha fazla ödeme istekliliği gösterdiklerinin ve diğer hangi değişkenlerin daha fazla ödeme istekliliğini etkilediklerinin belirlenmesi de değerlidir. Ayrıca konut talebi önemli ölçüde hanehalklarının beşeri sermayesi tarafından belirlenmektedir ve demografideki değişiklikler çok farklı konut taleplerinin oluşmasına neden olmakta ve gelecekteki talebin niteliği hakkında ipuçları vermektedir (Eichholtz ve Lindenthal, 2014). Bu nedenle üniversite öğrencilerinin demografik özelliklerinin ve ikamet etmekte oldukları mahallelerine ve kiralık konutlarına ilişkin özelliklerin daha fazla kira ödeme istekliliklerine etkilerinin belirlenebilmesi hedeflenmiştir. Bu bağlamda katılımcıların temel demografik özellikleri, ikamet etmekte oldukları mahallerine ve kiralık konutlarına ilişkin özellikler ile ilgili olarak geliştirilen hipotezler şu şekildedir;

Bir konutun kiralanması gibi finansal bir risk alınması söz konusu olduğunda üniversite öğrencileri arasında cinsiyetin önemli bir rol oynadığı ve erkek öğrencilerin kadın öğrencilerden daha fazla finansal risk aldıkları ayrıca finansal sosyal öğrenme fırsatlarında da cinsiyet farkı bulunduğu ileri sürülmektedir. Kadın öğrencilerin ebeveynleri ve akranlarıyla daha çok değerlendirme yaparak, ebeveynlerinin ve akranlarının finansal davranışlarını daha çok gözlemleyerek

finansal sosyal öğrenme alanında daha fazla fırsat buldukları belirtilmektedir (Garrison ve Gutter , 2010: 60). Euisunve Sherman (2014), üniversite öğrencilerinin para yönetimi ve finansal bilgileri ile ilgili olarak yaptıkları araştırmalarında kadın öğrencilerin önemli ölçüde daha yüksek para yönetimi tutumuna sahip olduklarını ayrıca kadın öğrencilerin nesnel finansal bilgilerinin erkek öğrencilerin ise öznel finansal bilgilerinin daha yüksek olduğunu ortaya koymaktadırlar. Öznel bilgi finansal bilgiye olan aşırı güvenle açıklanmakta ve finansal bilgiye olan aşırı özgüvenin para yönetimi bilincine yönelik tutumu ve dolayısıyla para yönetimini olumsuz etkilediği belirtilmektedir (Euisun ve Sherman, 2014: 48).

Buna göre üniversite öğrencilerinin mahallelerindeki konutların kiralari için daha fazla ödeme istekliliklerinde cinsiyetin anlamlı fark yaratan bir değişken olacağı, kadın öğrencilerin finansal kararlar alma sürecinde daha bilgili, hazırlıklı olarak ve temkinli davranarak risk almaktan uzak bir tutum sergileyecekleri ve bu nedenle kadın öğrencilerin daha fazla kira ödeme istekliliklerinin erkek öğrencilerinkinden daha düşük düzeyde olacağı değerlendirilmektedir.

***H6: Cinsiyet daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.***

Canlı sosyal yaşamın ve topluluk duygusunu yansıtan yaşam tarzlarının gözlemlendiği bölgelerde insanların yaşam memnuniyetlerinin daha yüksek olduğu belirtilmektedir (Hand, 2019). Örneğin insanların yüz ifadelerine dayalı olarak gerçekleştirilen bir araştırmada insanların eğlenebildikleri ve daha çok sosyalleşme imkanı bulabildikleri açık alanlarda, belki de şaşırtıcı olmayan bir şekilde daha yüksek mutluluk seviyeleri gösterdikleri belirlenmiştir (Kang vd., 2019). İnsanların duygularını bu şekilde çevresel bağlamda anlamak, mekan duygusunun anlaşılmasına yönelik insan davranışı analizleri için de önemlidir (Kang vd., 2019). Diğer taraftan birbirlerine göreceli olarak yakın konumda yaşayan bireyler benzer bakış açılarını paylaşmaktadırlar ve kendi akran gruplarından az sayıda insanın bulunduğu bölgelerde ikamet eden insanlar sınırlı bir sosyal sermaye ile yaşamak durumunda kaldıkları için yaşam memnuniyetleri daha düşük düzeyde olmaktadır (Kubiszewski vd., 2019).

Konut satın alma ya da kiralama kararı konutun iç özellikleri ile birlikte kent içindeki konumu, eğitim ve sağlık kurumlarına, alışveriş merkezlerine, iş yerlerine, doğal güzelliklere yakınlığı gibi konuta ve konutun çevresine özgü özelliklerden etkilenmektedir (Ratchatakulpat vd., 2009; Florida vd. 2011; Mellander vd. 2011). Araştırmalar insanların kendileri için değerli gördükleri çevrelerdeki konutlar için daha fazla kira ödeme istekliklerinin olduğunu göstermektedir (Anderson, 2006; Long vd., 2009; Reynaud vd., 2017; Mjörnell ve Hiller, 2019; Kryvobokov vd., 2019). Bu analizlere dayanarak üniversite öğrencilerinin ikamet etikleri mahallelerin daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkileyeceği varsayılmaktadır.

*H7: İkamet edilen mahalle daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.*

Öğrencileşmenin daha çok kent merkezlerinde ve üniversite kampüslerinin yakın çevrelerinde görüldüğü belirtilmektedir (D. Smith, 2002, 2005; Hubbard, 2008; Thomson ve Eikemo, 2010; He, 2014). Öğrencileştiği tespit edilen Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye Mahalleleri birbirleri ile komşu konumda bulunmakta ve Anadolu Üniversitesi'nin ana giriş kapısına yürüme mesafesinde uzaklıktadırlar. Bu mahallelerin oluşturduğu bölgeye en yakın konumdaki üniversite bölgenin kuzeyinde yer alan Anadolu Üniversitesi'dir. Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü ana giriş kapısına en uzak konumda olan Cumhuriye Mahallesi ana giriş kapısına yaklaşık 1600 m. uzaklıkta, en yakın konumda bulunan Yenibağlar ve Bahçelievler Mahalleleri yaklaşık 500 m. uzaklıktadırlar. Buna göre öğrencileşen mahalleler Anadolu Üniversitesi'ne yaklaşık 10-30 dakikalık yürüme mesafesi uzaklıktadırlar. Eskişehir Teknik Üniversitesi öğrencileşen mahallelerin kuzeyinde yer almakta ve bölgeye yaklaşık 4 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi öğrencileşen mahallelerin güneyinde yer almakta ve bölgeye yaklaşık 4,5 km. uzaklıkta bulunmaktadır.

Eğitim gördükleri üniversiteleri öğrencileşen mahallelere yakın konumda olan üniversitede öğrenci olanların daha fazla kira ödeme isteklilikleri düzeylerinin daha yüksek olacağı değerlendirilmektedir. Buna göre Anadolu Üniversitesi'nde eğitim gören üniversite öğrencilerinin daha fazla kira ödeme isteklilikleri en yüksek,

Eskişehir Osmangazi Üniversitesi'nde eğitim gören üniversite öğrencilerinin daha fazla kira ödeme isteklilikleri en düşük düzeyde olacaktır.

**H8:** *Hangi üniversitede öğrenci bulunduğu daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.*

Yüksek yaşam memnuniyetine sahip olan üniversite öğrencilerinin akademik performanslarını ve genel not ortalamalarının daha yüksek olduğu, akademik faaliyetlere daha fazla katılım gösterdikleri, ders yüklerini daha rahat taşıyabildikleri, zihinsel bakımdan daha sağlıklı oldukları belirtilmektedir (Arthaud-Day vd., 2005; Antaramian, 2017). Duygular, bireysel davranışları etkilemekte (Yuan ve Dennis, 2016), olumlu duyguları olan insanlar, ürünleri diğer duygulara sahip olanlardan daha hızlı ve dürtüsel olarak değerlendirmektedirler (Qiu ve Yeung, 2008; Parboteeah vd., 2009). Yuan ve Dennis (2016) olumlu duyguların insanların müzayedelerde ödeme yapma isteklilikleri üzerindeki etkisini araştırmak için bir laboratuvar deneyi gerçekleştirmiş ve olumlu duyguları olan bireylerin nötr olanlara göre yüzde 10 civarında daha yüksek fiyat teklifi verdiklerini bulmuşlar, bunu bir "mutluluk primi" (Yuan ve Dennis, 2016: 74) olarak nitelendirmişlerdir. Buna göre genel not ortalamaları yüksek olan öğrencilerin daha fazla kira ödeme istekliliklerinin daha yüksek düzeyde olacağı varsayılmaktadır.

**H9:** *Genel not ortalaması daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.*

Bir bölgede uzun süredir yaşamakta olan sakinler diğerlerine göre daha fazla konut memnuniyetine (Amerigo ve Aragones, 1997; Potter ve Cantarero, 2006) ve mekan duygusuna (Hay, 1998a; Shamaı ve İlatov, 2005; Lewicka, 2005, 2010; Jorgensen ve Stedman, 2006; Wen Li vd., 2010) sahip olmaktadır. Buna göre bir mahallede ikamet etme süresi arttıkça daha fazla kira ödeme istekliliği düzeyinin de artacağı varsayılmaktadır.

**H10:** *İkamet süresi daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.*

Öğrencilere kiralanan konutların öğrencilerin kişilikleri, fiziksel sağlıkları psikolojileri, akademik performansları ve bir mekana aidiyet duymaları üzerinde önemli etkilere sahip olduğu ileri sürülmektedir (Muslim vd., 2012; Garg vd., 2014;



Zubairu ve Noralfishah, 2016). Bununla birlikte çoğunlukla bekar, çocuksuz olan ve geçici bir kiracı topluluğu olarak değerlendirilen öğrencilerin (Chatterton, 1999; Zubairu ve Noralfishah, 2016) gelir düzeylerinin ortalama nüfusun gelir düzeyinden önemli ölçüde daha düşük olduğu ileri sürülmektedir (Rugg vd., 2002; Blasius vd., 2016). Diğer taraftan bireylerin daha fazla yaşam alanı sunan (Gross, 1988; Hui, 1999; Greene ve De Dios Ortuzar, 2002; Bajari ve Kahn, 2005; Güriş ve Şak, 2016; Bocarejo vd., 2017) konutlar için daha fazla kira ödeme istekliliklerinin olduğu belirtilmektedir. Bir konut ve bu konutun çevresinde yaşam süren sakinler bireyin ihtiyaçlarına ve isteklerine ne kadar çok cevap verebilir özelliklere sahipse bireyin o kadar memnuniyet duyacağı ve buna göre daha fazla kira ödeme istekliği göstereceği ileri sürülmektedir (Zalejska-Johnson vd., 2020). Buna göre kiralık konut tipinin öğrencilerin daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkileyeceği varsayılmaktadır.

*H11: Kiralık konut tipi daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.*

Tüm satın alma durumlarında, ödeyebilme kabiliyetinin ve daha fazla ödeme istekliliğinin üst limitini belirleyen kısıtlamalar söz konusu olduğu, bu kısıtlamaların genellikle alıcıların gelirleri ve sahip oldukları finansal kaynaklarıyla ilgili olduğu ifade edilmekte (Zalejska-Johnson vd., 2020) ve gelirin daha fazla ödeme istekliliği üzerinde istatistiksel olarak pozitif etkisinin olduğu belirtilmektedir (Hui, 1999; Lo ve Jim, 2010; Mandell ve Wilhelmsson, 2011; Bocarejo vd., 2017; Reynaud vd., 2017). Buna göre toplam aylık geliri yüksek olan üniversite öğrencilerinin daha fazla kira ödeme istekliliklerinin düzeyinin daha yüksek olacağı varsayılmaktadır.

*H12: Aylık toplam gelir daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.*

### **3.2.7. Verilerin Analizi ve Bulgular**

Bu başlık altında katılımcıların demografik verilerinin analizine, ölçeklerin güvenilirliklerine ve geçerliliklerine, araştırma hipotezlerinin yapısal eşitlik modeli ile test edilmesine ve demografik özelliklerle ilgili hipotezlerin test edilmesine yer verilmektedir.

Veri toplama sürecinde toplam 338 katılımcı araştırmaya katılım göstermiş anket formları incelendiğinde 6 formun çeşitli nedenlerden ötürü kullanılabilir olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle 332 anket formundan elde edilen veriler analizlere dahil edilmiş bu formlar incelendiğinde bazılarındaki bazı ifadelerde ve demografik sorularda kayıpların olduğu görülmüştür. Kayıp veriler için EM Estimated Statistics ve EM Means tablosundaki anlamlılık değerleri dikkate alınmıştır. Anlamlılık değeri 0,168 ( $>0,05$ ) kabul sınırları içerisinde yer aldığı ve kayıp veriler rassal bir dağılım sergilediği için kayıp veri ataması işlemi gerçekleştirilmiş, kayıp verilerin atanma sürecinde seri ortalamasından faydalanılmıştır.

Demografik verilerin analiz sürecinde SPSS 23.0 istatistik paket programından, araştırma hipotezlerinin yapısal eşitlik modeli ile analiz sürecinde AMOS 16.0 istatistik paket programından faydalanılmıştır.

### **3.2.7.1. Katılımcıların Demografik Verilerinin Analizi**

Araştırmaya katılan öğrencilere ait temel demografik bulgular şu şekildedir; araştırmaya katılan 332 öğrenciden, %45,8'inin kadın, %51,8'inin erkek olduğu belirlenmiştir.

Yaşları incelendiğinde araştırmaya katılan öğrencilerin, %38,6'sının 18-21 yaş aralığında, %40,6'sının 22-25 yaş aralığında, %4,5'inin 26-29 yaş aralığında, %0,6'sının 30 yaş ve üstü yaş grubunda buldukları belirlenmiştir.

Devam etmekte oldukları eğitim dikkate alındığında araştırmaya katılan öğrencilerin, %88,9'unun lisans, %6,0'nın ön lisans, %2,7'sinin yüksek lisans ve %0,9'unun doktora öğrencisi oldukları tespit edilmiştir.

Araştırma kapsamında dikkate alınan bir diğer demografik değişken ise katılımcıların aylık toplam gelirleridir. Araştırmaya katılan öğrencilerin, %27,1'inin 1000TL'den az, %50,6'sının 1001TL - 2000TL aralığında, %11,1'inin 2001TL - 3000TL aralığında, %2,1'inin 3001TL - 4000TL aralığında, %0,9'unun 4001TL'den fazla aylık toplam gelire sahip oldukları tespit edilmiştir.

Araştırmaya katılan öğrencilerin; %49,1'inin Anadolu niversitesi, %25,6'sının Eskişehir Teknik niversitesi ve %24,7'sinin Eskişehir Osmangazi niversitesi ğrencisi oldukları belirlenmiştir.

Araştırmaya katılan öğrencilerin; %0,6'sının 1.00 ve altında, %13,2'sinin 1.01–2.00 aralığında, %54,9'unun 2.00–3.00 aralığında, %24,0'nın 3.01 ve üzerinde genel not ortalamasına sahip oldukları belirlenmiştir. Katılımcılara ait temel demografik bulguların dağılımı Tablo 11'de gösterilmektedir.

**Tablo 11.** Katılımcılara Ait Temel Demografik Bulguların Dağılımı

| Demografik Özellikler       |                                  | Frekans | %    |
|-----------------------------|----------------------------------|---------|------|
| Cinsiyet                    | Kadın                            | 152     | 45,8 |
|                             | Erkek                            | 172     | 51,8 |
|                             | Cevapsız                         | 8       | 2,4  |
| Yaş                         | 18-21                            | 128     | 38,6 |
|                             | 22-25                            | 135     | 40,6 |
|                             | 26-29                            | 15      | 4,5  |
|                             | 30 ve üstü                       | 2       | 0,6  |
|                             | Cevapsız                         | 52      | 15,2 |
| Alınmakta Olan Eğitim       | Ön Lisans                        | 20      | 6,0  |
|                             | Lisans                           | 295     | 88,9 |
|                             | Yüksek Lisans                    | 9       | 2,7  |
|                             | Doktora                          | 3       | 0,9  |
|                             | Cevapsız                         | 5       | 1,5  |
| Aylık Toplam Gelir          | 1000 TL'den az                   | 90      | 27,1 |
|                             | 1001-2000                        | 168     | 50,6 |
|                             | 2001-3000                        | 37      | 11,1 |
|                             | 3001-4000                        | 7       | 2,1  |
|                             | 4001 TL'den fazla                | 3       | 0,9  |
|                             | Cevapsız                         | 27      | 8,1  |
| Öğrencisi Olunan Üniversite | Anadolu Üniversitesi             | 163     | 49,1 |
|                             | Eskişehir Teknik Üniversitesi    | 85      | 25,6 |
|                             | Eskişehir Osmangazi Üniversitesi | 82      | 24,7 |
|                             | Cevapsız                         | 2       | 0,6  |
| Genel Not Ortalaması        | $\leq 1.00$                      | 2       | 0,6  |
|                             | 1.01 – 2.00                      | 44      | 13,2 |
|                             | 2.01 – 3.00                      | 183     | 54,9 |
|                             | $\geq 3.01$                      | 80      | 24   |
|                             | Cevapsız                         | 23      | 6,9  |

Araştırmaya katılan öğrencilerin ikamet etmekte oldukları mahallelerine ve kiralık konutlarına ilişkin bulgular ise şu şekildedir;

Araştırmaya katılan öğrencilerin, %4,2'sinin Hoşnudiye Mahallesi'nde, %33,7'sinin Yenibağlar Mahallesi'nde, %22,3'ünün Eskibağlar Mahallesi'nde, %12,0'sinin Bahçelievler Mahallesi'nde, %1,8'inin Cumhuriye Mahallesi'nde, %0,6'sının Tepebaşı'nın diğer mahallelerinde ikamet ettikleri tespit edilmiştir.

Araştırmaya katılan öğrencilerin halen ikamet etmekte oldukları mahallelerinde ne zamandan beri ikamet etmekte olduklarına bakıldığında ise, %36,1'inin 0-1 yıldan beri, %28,9'unun 1-2 yıldan beri, %19,3'ünün 2-3 yıldan beri, %10,2'sinin 3-4 yıldan beri ve %5,4'ünün 4 yıldan fazla bir süreden beri şu anki mahallelerinde ikamet etmekte oldukları görülmüştür.

Kiralık konut tipi üzerinden bakıldığında öğrencilerin, %56,3'ünün 1+1 tipi konutlarda, %20,2'sinin 2+1 tipi konutlarda, %18,7'sinin 3+1 tipi konutlarda ve %1,8'inin 4+1 tipi konutlarda ikamet ettikleri tespit edilmiştir.

Konutların kiraları üzerinden bakıldığında öğrencilerin, %3,6'sının 500TL'den az, %80,1'inin 500TL-1000TL aralığında, %14,1'inin 1001TL-1500TL aralığında, %0,9'unun 1501TL-2000TL aralığında ve %0,6'sının 2000TL'den fazla kirası olan konutlarda ikamet ettikleri belirlenmiştir.

Son olarak öğrencilerin, %33,7'sinin konutlarında tek başına yaşadıkları, %43,1'inin konutlarını 2 kişi paylaştıkları, %16'sının konutlarını 3 kişi paylaştıkları, %5,4'ünün konutlarını 4 kişi paylaştıkları ve %1,5'inin konutlarını 5 kişi ile veya daha fazla kişi ile paylaştıkları görülmektedir.

Üniversite öğrencilerinin ikamet etmekte oldukları mahallelerine ve kiralık konutlarına ilişkin bulguların dağılımı Tablo 12'de gösterilmektedir.

**Tablo 12.** Üniversite Öğrencilerinin İkamet Etmekte Oldukları Mahallelerine ve Kiralık Konutlarına İlişkin Bulguların Dağılımı

| Katılımcıların İkamet Etmekte Oldukları Mahalleleri ve Kiralık Konutlarına İlişkin Özellikler |                        | Frekans | %    |
|---|------------------------|---------|------|
| İkamet Edilmekte Olan Mahalle   | Hoşnudiye              | 14      | 4,2  |
|   | Yenibağlar             | 112     | 33,7 |
|   | Eskibağlar             | 74      | 22,3 |
|   | Bahçelievler           | 40      | 12,0 |
|   | Cumhuriye              | 6       | 1,8  |
|   | Diğer                  | 2       | 0,6  |
|   | Cevapsız               | 84      | 25,3 |
| İkamet Edilmekte Olan Mahalledeki İkamet Süresi   | 0-1 yıl                | 120     | 36,1 |
|   | 1-2 yıl                | 96      | 28,9 |
|   | 2-3 yıl                | 64      | 19,3 |
|   | 3-4 yıl                | 34      | 10,2 |
|   | 4 yıldan fazla         | 18      | 5,4  |
| İkamet Edilen Konut Tipi  | 1+1                    | 187     | 56,3 |
|   | 2+1                    | 67      | 20,2 |
|   | 3+1                    | 62      | 18,7 |
|   | 4+1                    | 6       | 1,8  |
|   | Diğer                  | 1       | 0,3  |
|   | Cevapsız               | 9       | 2,7  |
| Konut Kirası  | 500 TL'den az          | 12      | 3,6  |
|   | 500-1000               | 267     | 80,1 |
|   | 1001-1500              | 47      | 14,1 |
|   | 1501-2000              | 3       | 0,9  |
|   | 2000 TL'den fazla      | 2       | 0,6  |
|   | Cevapsız               | 1       | 0,3  |
| Konutun Kaç Kişi İle Paylaşıldığı   | Tek Yaşayan            | 112     | 33,7 |
|   | 2 kişi                 | 143     | 43,1 |
|   | 3 kişi                 | 53      | 16,0 |
|   | 4 kişi                 | 18      | 5,4  |
|   | 5 veya daha fazla kişi | 5       | 1,5  |
|   | Cevapsız               | 1       | 0,3  |

### **3.2.7.2. Araştırmada Kullanılan Ölçeklerin Güvenilirlikleri ve Geçerlilikleri**

Bu başlık altında araştırmada kullanılan ölçeklerin güvenilirlikleri ve geçerlilikleri ile ilgili olarak yapılan analizler aktarılmaktadır.

#### **3.2.7.2.1. Araştırmada Kullanılan Ölçeklerin Güvenilirliği**

Araştırma modelinin test etmek amacıyla Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet Ölçeği (Adriaanse, 2007), Mekan Duygusu Ölçeği (Jorgensen ve Stedman, 2001), Yaşam Memnuniyeti Ölçeği (Diener vd., 1985) ve Daha Fazla Ödeme İstekliliği Ölçeği'nden faydalanılmıştır (Netemeyer vd., 2004). Her ölçeğin ve ölçeklerin alt boyutlarının güvenilirlik değerleri incelenmiştir. Faydalanılan ölçeklerin içerdikleri ifadeler pazarlama alanında çalışan bir akademisyen ve bir çevirmen tarafından Türkçe'ye çevrilmiştir. Ölçeklerin Türkçe çevirisinin tamamlanmasından sonra ölçekler bu kez başka bir çevirmen tarafından İngilizce'ye çevrilerek orijinal ölçekle ilişkili tutarlılık ele alınmıştır.

Ölçek güvenilirliğinin belirlenmesinde Cronbach Alpha değeri dikkate alınmıştır. Güvenilirlik analizi süresince konut çevresinden duyulan memnuniyet ölçeğinin alt boyutu olan 'sosyal ortam'ın Cronbach Alpha değerini ,544 mekan duygusu ölçeğinin alt boyutları olan 'mekan kimliği'nin Cronbach Alpha değerini ,599 ve 'mekan bağımlılığı'nın Cronbach Alpha değerini ,491 olarak belirlenmiştir. Söz konusu ölçeklerde bazı maddelerin güvenilirlik değerlerini düşürdüğü tespit edilmiştir. Bu nedenle konut çevresinden duyulan memnuniyet ölçeğinde sosyal ortam alt boyutunda yer alan "Mahallemde ikamet eden insanlar birbirlerini tanımama eğilimi içindeler" ifadesi ölçek kapsamından çıkartılmış, mekan duygusu ölçeğinde mekan kimliği alt boyutunda yer alan "Mahallem benim kim olduğum ile ilgili çok az şey anlatıyor" ifadesi ve mekan bağımlılığı alt boyutunda yer alan "Bildiğim kadarıyla, ikamet etmek için mahallemden daha iyi mahalleler var" ifadeleri ölçek kapsamından çıkartılmış ve elde edilen güvenilirlik değerlerinin son hali Tablo 13'te sunulmuştur.

**Tablo 13.** Araştırmada Kullanılan Ölçeklerin Güvenilirlik Değerleri

| Ölçekler                             | Ölçek Boyutları                   | Cronbach Alpha | İfade Sayısı |
|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------|
| Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet | Mahallenin İçsel Saygınlığı       | ,869           | 8            |
|                                      | Sosyal Ortam                      | ,759           | 3            |
|                                      | Konut Memnuniyeti                 | ,844           | 4            |
| Yaşam Memnuniyeti                    | Yaşam Memnuniyeti                 | ,800           | 5            |
| Mekan Duygusu                        | Mekan Kimliği                     | ,816           | 3            |
|                                      | Mekan Bağlılığı                   | ,852           | 4            |
|                                      | Mekan Bağımlılığı                 | ,629           | 3            |
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği    | Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği | ,633           | 4            |

Güvenirlilik kapsamının ne olduğunun belirlenmesinde sosyal bilimler alanında yapılan çalışmalara bakıldığında Cronbach Alpha değerinin 0,60 ve üzerinde olmasının faktörlerin içsel tutarlılığına işaret ettiği ve güvenilirlik sınırlarına dahil edildiği görülmektedir (Sipahi vd., 2008; Hair vd., 2009; Altunışık vd., 2010; Taber, 2017). Buna göre Tablo 13'te yer alan sonuçlara baktığımızda araştırma kapsamında kullanılan ölçeklerin güvenirliliğinin olduğu görülmektedir.

Bununla birlikte araştırma kapsamında incelenen her bir değişken için ve bu değişkenlere ait ifadelerin heterojen bir ölçüm tabanına dayanan ancak birbirine yakın kavramları ölçtüğünü gösterebilmek amacıyla birleşik güvenilirlik (CR) değerleri ve yakınsak geçerlilik için ortalama açıklanan varyans (AVE) değerleri hesaplanmış, bu değerler Tablo 14'te sunulmuştur.



**Tablo 14.** Ölçüm Aracına İlişkin AVE ve CR Değerleri

| Değişkenler                          | AVE   | CR    |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Mekan Duygusu                        | 0,777 | 0,911 |
| Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet | 0,587 | 0,801 |
| Yaşam Memnuniyeti                    | 0,518 | 0,810 |
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği    | 0,773 | 0,871 |

Literatüre bakıldığında, yakınsak geçerlilik için kullanılan AVE değerinin 0.50'den, CR değerinin ise 0.70'den fazla olmasının yeterli olduğu belirtilmektedir (Fornell ve Larcker, 1981; Kline, 2005). Buna göre araştırma modelinde yer alan her bir faktör grubunun AVE ve CR değerlerine baktığımızda ölçüm sonuçlarının yeterli güvenilirliğe sahip olduğu görülmektedir.

### 3.2.7.2.2. Doğrulayıcı Faktör Analizi

Araştırma modelini ve araştırma hipotezlerini test etmek amacıyla doğrulayıcı faktör analizinden yararlanılmıştır. Yapısal eşitlik modeli çerçevesinde ele alınan araştırma modelindeki değişkenlerle ilgili ölçeklerin geçerliliklerinin tespitinde maximum likelihood (en yüksek olabilirlik) tahmin yönteminin üç temel varsayımı (Hox ve Bechger, 1998:8) ; örneklem büyüklüğünün 200 civarında olması, sürekli veri yapısı ve verilerin normal dağılımı varsayımları, dikkate alınmıştır.

Örneklem büyüklüğü ve sürekli veri yapısı dikkate alındığında araştırmanın örneklem setini oluşturan 332 katılımcının model testi için yeterli olduğu görülmektedir. Üçüncü varsayım kapsamında veri seti normallik testine tabi tutulmuş, basıklık ve çarpıklık değerleri +2.0, - 2.0 aralığı olarak dikkate alınmış (George ve Mallery, 2010) ve bu değerler Tablo 15'te sunulmuştur.

**Tablo 15.** Normallik Testi Basıklık ve Çarpıklık Değerleri

| Ölçek   | Alt boyut                         | İfadeler   | Basıklık | Çarpıklık |
|---|-----------------------------------|--|----------|-----------|
| Konut<br>Çevresinden<br>Duyulan<br>Memnuniyet | Mahallenin<br>İçsel<br>Saygınlığı | Mahallemde kendimi<br>evimdeymişim gibi<br>hissediyorum.<br>Yaşadığım çevreden<br>memnunum.<br>Mahallemde yaşamak<br>rahatsız edici değil.<br>Mahallemdeki nüfusun<br>sosyal yapısından<br>memnunum.<br>Mahallemden taşınmak<br>istemiyorum.<br>Mahallemdeki binaları<br>güzel buluyorum.<br>Mahallemde ikamet eden<br>insanlar birbirlerine karşı<br>iyi davranıyorlar.<br>Kendimi mahalleme ait<br>hissediyorum. | -,418    | -,191     |
|   | Sosyal Ortam                      | Mahallemde ikamet eden<br>insanlardan görüştüğüm<br>birçok kişi var.<br>Komşularımdan<br>görüştüğüm birçok kişi<br>var.<br>Çok uyumlu, sıcak bir<br>mahallede yaşıyorum.   | -,503    | ,242      |
|   | Konut<br>Memnuniyeti              | Konutumdan memnunum.<br>Konutumun içi kullanışlı.<br>Konutumun hoş bir havası<br>var.  | -,470    | -,290     |

|                   |                   |  |       |       |
|-------------------|-------------------|--|-------|-------|
|                   |                   | Konutunun bakımını layıkıyla yapıyor.  |       |       |
| Yaşam Memnuniyeti | Yaşam Memnuniyeti | Pek çok yönden ideallerime yakın bir yaşamım var.<br>Yaşam koşullarım mükemmeldir.<br>Yaşamımdan memnunum.<br>Şimdiye kadar yaşamda istediğim önemli şeyleri elde ettim.<br>Hayatımı baştan yaşama şansım olsa hemen hemen hiçbir şeyi değiştirmezdim. | -,408 | -,044 |
| Mekan Duygusu     | Mekan Kimliği     | Mahallem ile ilgili her şey beni yansıtıyor.<br>Mahallemde gerçekten kendim olabileceğimi hissediyorum.<br>Mahallem benim kim olduğumu yansıtıyor.   | ,282  | -,267 |
|                   | Mekan Bağlılığı   | Mahallemdeyken kendimi rahatlamış hissediyorum.<br>Mahallemdeyken kendimi çok mutlu hissediyorum.<br>Mahallem benim favori mekanımdır.<br>Uzun süre uzak kaldığım zaman mahallemi gerçekten özliyorum.   | -,626 | ,056  |
|                   | Mekan Bağlılığı   | Yaşadığım mahalle en çok zevk aldığım şeyleri  | -,190 | ,529  |

|                                   |                                   |   |      |      |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|------|------|
|                                   |                                   | <p>yapmak için en iyi mekandır.</p> <p>En çok zevk aldığım şeyleri yapmak için başka hiçbir mekan mahallem ile karşılaştırılmaz.</p> <p>Mahallem yapmayı en çok sevdiğim şeyleri yapmam için iyi bir mekan değil.</p>   |      |      |
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği | Daha Kira Fazla Ödeme İstekliliği | <p>Yaşadığım mahalleden başka bir mahalleye taşınmam için mahallemdeki kira fiyatlarının epey bir yükselmesi lazım.</p> <p>Yaşadığım mahalledeki konutlara diğer mahallelerdeki konutlardan daha yüksek bir kira fiyatı ödemeye hazırım.</p> <p>Yaşadığım mahalledeki konutların kiralarına diğer mahalledekilerden çok daha fazla ödemeye hazırım.</p> | ,260 | ,344 |

Tablo 15'te verilerin normal dağılım göstergesi olan basıklık ve çarpıklık değerlerinin +2.0, -2.0 aralığında (George ve Mallery, 2010) olduğu görülmektedir. Bu sonuçlara göre veri setinin analizlerin gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan normal dağılıma sahip olduğu anlaşılmaktadır. Buna göre model ve hipotez testi için maximum likelihood tahmin yönteminin varsayımları çalışma kapsamında sağlanmış olmaktadır.

Bir sonraki aşamada doğrulayıcı faktör analizini gerçekleştirmek amacıyla AMOS 16.0 istatistik yazılım programından faydalanılmıştır. Bu kapsamda 4 değişken ve 33 ifadeden oluşan ölçüm modeli maximum likelihood tahmin yöntemi (en yüksek olabilirlik) vasıtasıyla test edilmiştir. Doğrulayıcı faktör analizi sonucunda elde edilen verilerin ölçüm modelini ne ölçüde desteklediğinin yorumlanmasında ise yapısal eşitlik modeli kapsamında Tablo 16’da gösterilen uyum iyiliği değerleri (Meydan ve Şeşen, 2011) dikkate alınmıştır.

**Tablo 16.** Yapısal Eşitlik Modellerinde Temel Alınan Uyum İyiliği İndeksleri

| Uyum İstatistiği                | İyi Uyum         | Kabul Edilebilir Uyum |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|
| Genel Model Uyumu               |                  |                       |
| $X^2$                           | Anlamli Olmaması | ---                   |
| $X^2/df$                        | $\leq 3$         | $\leq 4 - 5$          |
| Karşılaştırmalı Uyum İndeksleri |                  |                       |
| NFI                             | $\geq 0,95$      | 0,94 – 0,90           |
| IFI                             | $\geq 0,95$      | 0,94 – 0,90           |
| CFI                             | $\geq 0,97$      | $\geq 0,95$           |
| RMSEA                           | $\leq 0,05$      | 0,06 – 0,08           |
| Mutlak Uyum İndeksleri          |                  |                       |
| GFI                             | $\geq 0,90$      | 0,89 – 0,85           |
| AGFI                            | $\geq 0,90$      | 0,89 – 0,85           |

Not:  $X^2$ = Ki Kare; df= Serbestlik Derecesi, NFI= Normlaştırılmış Uyum İndeksi, IFI= Artırmalı Uyum İndeksi, CFI= Karşılaştırmalı Uyum İndeksi, RMSEA= Yaklaşık Hataların Ortalama Karekökü, GFI= İyilik Uyum İndeksi, AGFI= Düzeltilmiş İyilik Uyum İndeksi (Meydan ve Şeşen, 2011).

Araştırmada kullanılan ölçeklerin faktör yükleri esas alınarak elde edilen faktör analizi sonuçları Tablo 17’de verilmiştir.

**Tablo 17.** Doğrulayıcı Faktör Analizi Sonuçları

| <b>Ölçek Alt Boyutları</b>  |             | <b>Faktör Yükleri</b> |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|
| Mahallenin İçsel Saygınlığı | İçsel1      | ,765                  |
|                             | İçsel2      | ,769                  |
|                             | İçsel3      | ,720                  |
|                             | İçsel4      | ,699                  |
|                             | İçsel5      | ,673                  |
|                             | İçsel6      | ,458                  |
|                             | İçsel7      | ,566                  |
|                             | İçsel8      | ,755                  |
| Sosyal Ortam                | Sortam1     | ,651                  |
|                             | Sortam2     | ,679                  |
|                             | Sortam3     | ,772                  |
|                             | Sortam4     | -,081                 |
| Konut Memnuniyeti           | Konutm1     | ,684                  |
|                             | Konutm2     | ,855                  |
|                             | Konutm3     | ,903                  |
|                             | Konutm4     | ,606                  |
| Mekan Kimliği               | Mkimlik1    | ,737                  |
|                             | Mkimlik2    | -,045                 |
|                             | Mkimlik3    | ,768                  |
|                             | Mkimlik4    | ,826                  |
| Mekan Bağlılığı             | Mbaglılık1  | ,780                  |
|                             | Mbaglılık2  | ,845                  |
|                             | Mbaglılık3  | ,728                  |
|                             | Mbaglılık4  | ,739                  |
| Mekan Bağımlılığı           | Bağımlılık1 | ,924                  |
|                             | Bağımlılık2 | ,702                  |
|                             | Bağımlılık3 | ,250                  |

|                                   |             |       |      |       |
|-----------------------------------|-------------|-------|------|-------|
|                                   | Bagımlılık4 | -,066 |      |       |
| Yaşam Memnuniyeti                 | Yasamm1     | ,775  |      |       |
|                                   | Yasamm2     | ,766  |      |       |
|                                   | Yasamm3     | ,698  |      |       |
|                                   | Yasamm4     | ,631  |      |       |
|                                   | Yasamm5     | ,473  |      |       |
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği | Odeme1      | ,243  |      |       |
|                                   | Odeme2      | ,925  |      |       |
|                                   | Odeme3      | ,822  |      |       |
| Uyum İndeksleri                   | chi2/df     | CFI   | NFI  | RMSEA |
| Sınır Değerler*                   | <5.0        | ≥0,9  | ≥0,9 | <0.08 |
| Modelin Değerleri                 | 2,446       | ,902  | ,846 | ,066  |

\*(Meydan ve Şeşen, 2011).

Ölçüm aracı faktör yükleri açısından değerlendirildiğinde, konut çevresinden duyulan memnuniyet ölçeğinin ‘mahallenin içsel saygınlığı’ alt boyutu için faktör yüklerinin 0,673 ve 0,769 oranında değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda mahallenin içsel saygınlığı gizil değişkeni için İçsel2 (0,769) değişkeninin “yaşadığım çevreden memnunum” ifadesi ile diğer değişkenlere göre bağlı olduğu boyutu en çok açıklayan ifade olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte mahallenin içsel saygınlığı alt boyutunda yer alan İçsel6 ‘mahalledeki binaları güzel buluyorum’ (0,458) ve İçsel7 ‘mahallede ikamet eden insanlar birbirlerine karşı iyi davranıyorlar’ (0,566) gizil değişkenleri faktör yükleri açısından literatürde kabul gören 0,60 değerinin (Anderson ve Gerbing, 1988) altında kaldığı için boyut kapsamından çıkartılmıştır.

Konut çevresinden duyulan memnuniyet ölçeğinin ‘sosyal ortam’ alt boyutuna baktığımızda ise faktör yüklerinin 0,651 ve 0,772 arasında değişim gösterdiği, bu alt boyutu en çok açıklayan ifadenin ise 0,772 korelasyon katsayısıyla Sortam3 ‘çok uyumlu, sıcak bir mahallede yaşıyorum’ ifadesi olduğu görülmektedir. ‘Sosyal ortam’ alt boyutu kapsamında da Sortam4 ‘mahallede ikamet eden insanlar birbirlerini tanımama eğilimi içindeler’ değişkeninin sahip olduğu -,081 faktör yükü kabul sınırları dışında kaldığı için Sortam4 ifadesi boyut kapsamından çıkartılmıştır.

Konut çevresinden duyulan memnuniyeti ölçeğinin ‘konut memnuniyeti’ alt boyutu için faktör yükleri ise 0,606 ve 0,903 korelasyon değerleri arasında değişim gösterirken, bu boyutu en iyi açıklayan ifadenin Konutm3 olarak isimlendirilen “konutumun hoş bir havası var” ifadesi olduğu belirlenmiştir.

Mekan duygusu ölçeğinin ‘mekan kimliği’ alt boyutunu incelediğimizde ise korelasyon değerlerinin 0,737 - 0,826 arasında değiştiği görülmektedir. Mkimlik2 ifadesi ‘mahallemde gerçekten kendim olabileceğimi hissediyorum’ sahip olduğu -0,045 korelasyon değeri nedeniyle bu alt boyut kapsamından çıkartılmıştır. Mekan alt kimliği boyutunu en iyi açıklayan ifadenin 0,826 faktör yükü ile Mkimlik4 olarak isimlendirilen ‘mahallem benim kim olduğumu yansıtıyor’ ifadesi olduğu belirlenmiştir.

Mekan duygusu ölçeğinin ‘mekan bağlılığı’ alt boyutunda faktör yüklerinin dağılımının 0,728 - 0,845 arasında değiştiği, alt boyuta bağlı gizil değişkenlerden Mbaglılık2 ‘mahallemdeyken kendimi çok mutlu hissediyorum’ ifadesinin 0,845 faktör yükü ile bu alt boyutu en iyi açıkladığı belirlenmiştir.

Mekan duygusu ölçeğinin ‘mekan bağımlılığı’ alt boyutunu ele aldığımızda ise Bağımlılık3 faktör yükü 0,250 ve Bağımlılık4 faktör yükü -0,066 ifadelerinin sahip oldukları faktör yüklerinin kabul sınırları içerisinde yer almadığı belirlenmiştir. Faktör yükleri kabul sınırları dışında kaldığı için bu iki ifade ilgili boyut kapsamından çıkartılmıştır. Bu alt boyutu en fazla açıklayan ifadenin ise 0,924 faktör yükü ile Bağımlılık1 ‘yaşadığım mahalle en çok zevk aldığım şeyleri yapmak için en iyi mekandır’ olduğu tespit edilmiştir.

Yaşam memnuniyeti ölçeği tek boyutlu bir ölçektir. Bu ölçekte yer alan ifadelerin korelasyon değerlerinin 0,631 ve 0,775 arasında değiştiği, gizil değişkeni en iyi açıklayan ifadenin ise Yasamm1 ‘pek çok yönden ideallerime yakın bir yaşamım var’ ifadesi olduğu tespit edilmiştir. Yasamm5 ‘hayatımı baştan yaşama şansım olsa hemen hemen hiçbir şeyi değiştirmezdin’ ifadesinin sahip olduğu ,473 faktör yükü kabul sınırları dışında kaldığı için boyut kapsamından çıkartılmıştır.



Son olarak daha fazla kira ödeme istekliliğine bakıldığında, sahip olduğu 3 ifade kapsamında faktörü en çok açıklayan ifadenin 0,925 ile Odeme2 ‘yaşadığım mahalledeki konutlara diğer mahallelerdeki konutlardan daha yüksek bir kira fiyatı ödemeye hazırım’ olduğu, buna karşın Odeme1 ‘yaşadığım mahalleden başka bir mahalleye taşınmam için mahalledeki kira fiyatlarının epey bir yükselmesi lazım’ ifadesinin sahip olduğu 0,243 değerinde faktör yükü ile kabul dışı olduğu belirlenmiş ve bu ifade boyut kapsamından çıkartılmıştır.

Ölçüm modeli uyum iyiliği değerleri açısından değerlendirildiğinde (Tablo 16), genel model uyumunu temsil eden  $\chi^2/df$ , karşılaştırmalı uyum indeksi kapsamına giren RMSEA değerinin ve CFI değerinin kabul sınırları içerisinde olduğu, NFI indeksinin ise kabul sınırı içinde yer almamasına rağmen 0,90 olan eşik değere çok yakın değerde olduğu tespit edilmiştir. Fazla değişken içeren modellerde CFI ve NFI değerlerinin 0,80’e kadar kabul edilebildiği görülmektedir (Fornell ve Larcker, 1981; Hu ve Bentler, 1999). Bu sonuçlar araştırma modelinde ortaya konan değişkenlerin yapısal olarak geçerli olduklarını göstermektedir.

### **3.2.8. Araştırma Hipotezlerinin Yapısal Eşitlik Modeli İle Test Edilmesi**

Araştırmanın bu aşamasında yapısal eşitlik modeli çerçevesinde araştırma hipotezlerinin analizi ve analiz sonuçları yer almaktadır.

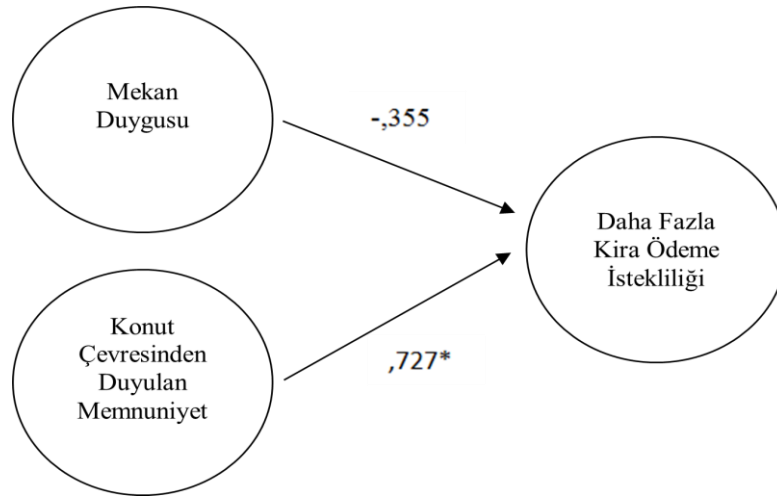
Aracılık hipotezlerinin testinde Baron ve Kenny (1986) tarafından önerilen ve literatürde sıklıkla kullanılan dört kriter içeren bir model kullanılmıştır. Modele göre;

1. Bağımsız değişkenlerin bağımlı değişken üzerinde anlamlı etkiye sahip olması beklenmektedir.
2. Bağımsız değişkenlerin aracı değişken üzerinde anlamlı etkiye sahip olması beklenmektedir.
3. Aracı değişkenin bağımlı değişken üzerinde anlamlı etkiye sahip olması beklenmektedir.
4. Bağımsız değişkenlerin doğrudan bağımlı değişken üzerinde sahip olduğu anlamlı etki aracı değişkenin de modele bir bağımsız değişken olarak dahil edilmesi ile ortadan kalkmalı ya da en azından p değerinde bir bozulma olmalıdır.

Aracı değişkenin bağımsız değişken olarak modele dahil edilmesi ile bağımsız değişkenin bağımlı değişken üzerindeki anlamlılığının ortadan kalkması tam aracılık, anlamlılığının bozulması ise kısmi aracılık olarak ifade edilmektedir (Baron ve Kenny, 1986: 1176).

### 3.2.8.1. Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Arasındaki İlişkide Yaşam Memnuniyetinin Aracılık Rolü

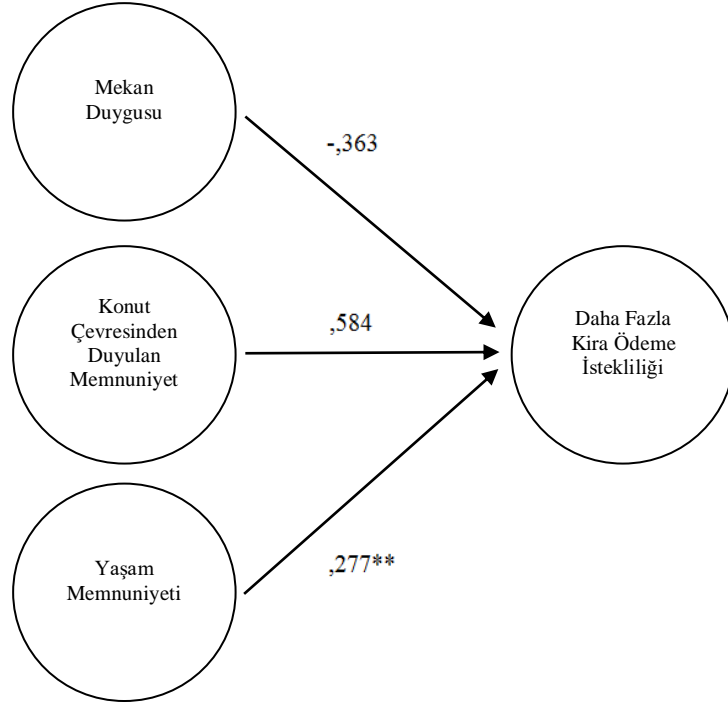
Aracılık testinin ilk aşamasında araştırma modelinde bağımsız değişkenler olarak yer alan mekan duygusunun ve konut çevresinden duyulan memnuniyetin bağımlı değişken olan daha fazla kira ödeme istekliliği ile aralarındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolünü incelemek için; bağımsız değişkenler ile bağımlı değişken arasındaki ilişkinin anlamlılığı test edilmiştir. Bağımsız değişkenler olan mekan duygusu ve konut çevresinden duyulan memnuniyetin bağımlı değişken olan daha fazla kira ödeme istekliliği üzerindeki yordama düzeyleri Şekil 3'te sunulmaktadır.



**Şekil 3.** Mekan Duygusu, Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Arasındaki İlişkiyi Yordama Modeli (\* $p<0.05$ )

Şekil 3 incelendiğinde mekan duygusu değişkeni ile daha fazla kira ödeme istekliliği değişkeni arasında ( $\beta=-,355$ ;  $p=,211$ ) anlamlı bir ilişki olmadığı görülmektedir. Bu durum Baron ve Kenny (1986) tarafından belirtilen; “bağımsız değişken (mekan duygusu) ve bağımlı değişken (daha fazla kira ödeme istekliliği) arasındaki ilişki anlamlı olmalıdır” kriterini (1. kriter) sağlamamaktadır. Bu nedenle mekan duygusu ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolünün bulunmadığı ortaya çıkmıştır. Buna karşın konut çevresinden duyulan memnuniyetin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı etkisinin olduğu görülmektedir ( $\beta=,727$ ;  $p=,016$ ). Bu durum Baron ve Kenny (1986) tarafından belirtilen; “bağımsız değişken (konut çevresinden duyulan memnuniyet) ve bağımlı değişken (daha fazla kira ödeme istekliliği) arasındaki ilişki anlamlı olmalıdır” kriterini (1. kriter) sağlamaktadır. Bu nedenle konut çevresinden duyulan memnuniyet ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolünün bulunduğu yöneltik olarak analize devam edilmiştir.

Bir sonraki aşamada Şekil 4’te gösterildiği gibi araştırma modelinde aracı değişken olarak yer alan yaşam memnuniyeti, Baron ve Kenny’nin (1986) 4. kriteri kapsamında bağımsız değişken olarak Şekil 3’te gösterilen modele (aracılık testinin ilk aşamasındaki model) dahil edilmiş ve bu kez üç bağımsız değişkenin daha fazla kira ödeme istekliliği (bağımlı değişken) üzerindeki etkilerine bir arada bakılmıştır.



**Şekil 4.** Mekan Duygusu, Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet, Yaşam Memnuniyeti Değişkenlerinin Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Üzerindeki Yordama Etkisi (\*\* $p < 0.001$ )

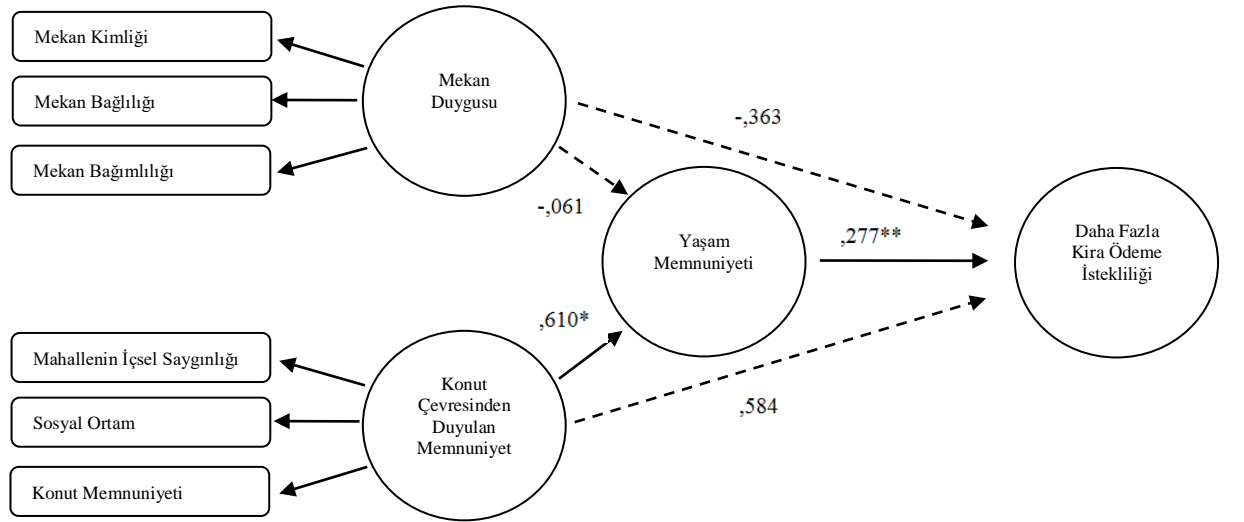
Şekil 4’te görüldüğü üzere mekan duygusu ile daha fazla kira ödeme istekliliği arasında anlamlı bir ilişki tespit edilmemiştir ( $\beta = -,363$ ;  $p = ,182$ ). Buna göre mekan duygusu ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolünün olmadığı teyit edilmiştir.

Aracı değişken olan yaşam memnuniyetinin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerindeki doğrudan etkisine bakıldığında, yordama düzeyinin anlamlı olduğu tespit edilmiştir ( $\beta = ,277$ ;  $p < 0.001$ ). Bu durum aracılık testinde Baron ve Kenny’nin (1986) 3. kriterinin de sağlandığını yani aracı değişkenin bağımlı değişken üzerinde anlamlı etkisinin olduğunu göstermektedir.

Analize, araştırma modelinde aracı değişken olarak yer alan yaşam memnuniyetinin bağımsız değişken olarak dahil edilmesi ile konut çevresinden duyulan memnuniyetin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerindeki yordama etkisi ortadan kalkmıştır ( $\beta = ,584$ ;  $p = ,053$ ). Bu durum Baron ve Kenny’nin (1986) belirttiği 4. kriterin de sağlanması anlamına gelmektedir. Buna göre yaşam memnuniyetinin

analize dahil edilmesi ile konut çevresinden duyulan memnuniyetin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerindeki etkisinin ortadan kalkması, konut çevresinden duyulan memnuniyet ile daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin tam aracılık rolünün olduğu sonucunu ortaya çıkarmaktadır.

Yaşam memnuniyeti değişkeninin aracılık rolünün araştırma modeli üzerinde bütüncül gösterimi Şekil 5'te anlamlı ve anlamsız yollar bir arada verilerek gösterilmiştir. Bağımsız değişkenlerden mekan duygusunun aracı değişken olan yaşam memnuniyeti üzerinde anlamlı bir etkisinin bulunmadığı görülmekteyken diğer bağımsız değişken olan konut çevresinden duyulan memnuniyetin aracı değişken olan yaşam memnuniyeti üzerinde anlamlı etkisinin olduğu görülmektedir. Bu durum Baron ve Kenny (1986) tarafından belirtilen 2. kriterin yani bağımsız değişkenin aracı değişken üzerinde anlamlı etkiye sahip olması beklenmektedir, kriterinin de sağlanmakta olduğunu ortaya koymaktadır.



**Şekil 5.** Mekan Duygusu, Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Arasındaki İlişkide Yaşam Memnuniyeti Değişkeninin Tam Aracılık Rolünün Araştırma Modeli Üzerinde Bütüncül Gösterimi (\* $p < 0.05$ , \*\* $p < 0.001$ )

Şekil 5’te yapısal eşitlik modeli ile test edilmiş olan araştırma modeli gösterilmektedir. Araştırma hipotezlerinin testi için yapısal eşitlik modeli kullanılmıştır. Araştırma hipotezlerine ilişkin elde edilen değerlerin işaret ettiği sonuçlar ve modele ait uyum indeksleri değerleri Tablo 18’de sunulmuştur.

**Tablo 18.** Yapısal Eşitlik Modeli İle Test Edilen Araştırma Hipotezlerine İlişkin Test Sonuçları ve Modele Ait Uyum İndeksleri Değerleri

| No                | Yapısal Eşitlik Modeli İle Test Edilen Araştırma Hipotezleri   | Sonuç          |       |      |      |
|-------------------|--|----------------|-------|------|------|
| H1                | Mekan duygusu yaşam memnuniyeti üzerinde pozitif etkiye sahiptir.  | Desteklenmedi. |       |      |      |
| H2                | Konut çevresinden duyulan memnuniyet yaşam memnuniyeti üzerinde pozitif etkiye sahiptir.   | Desteklendi.   |       |      |      |
| H3                | Yaşam memnuniyeti daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkiye sahiptir.  | Desteklendi.   |       |      |      |
| H4                | Mekan duygusu ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolü vardır.                        | Desteklenmedi. |       |      |      |
| H5                | Konut çevresinden duyulan memnuniyet ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin aracılık rolü vardır. | Desteklendi.   |       |      |      |
| Uyum İndeksleri   |  | chi2/df        | RMSEA | CFI  | NFI  |
| Sınır Değerler*   |  | <5.0           | <0.08 | ≥0,9 | ≥0,9 |
| Modelin Değerleri |  | 2,798          | ,074  | ,902 | ,846 |

\* (Meydan ve Şeşen, 2011).

Elde edilen sonuçlar incelendiğinde bağımsız değişken olarak araştırma modelinde yer alan mekan duygusunun yaşam memnuniyeti üzerinde anlamlı bir etkisinin olmadığı tespit edilmiştir ( $\beta=-,061$ ;  $p=,822$ ). Araştırmanın H1 hipotezi desteklenmemiştir.

Araştırma modelinde bir diğer bağımsız değişken olarak yer alan konut çevresinden duyulan memnuniyetin yaşam memnuniyeti üzerinde pozitif etkiye sahip olduğu tespit edilmiştir ( $\beta=,610$ ;  $p=,034$ ). Araştırmanın H2 hipotezi desteklenmiştir.

Araştırma modelinde aracı değişken olarak yer alan yaşam memnuniyeti değişkeni ile bağımlı değişken olan daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin daha fazla kira ödeme istekliliğini arttırdığı tespit edilmiştir ( $\beta=,277$ ;  $p<0.001$ ). Araştırmanın H3 hipotezi desteklenmiştir.

Mekan duygusu ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasında yaşam memnuniyetinin aracılık rolünün olduğu tespit edilememiştir. Araştırmanın H4 hipotezi desteklenmemiştir.

Konut çevresinden duyulan memnuniyet ve fazla ödeme kira istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin tam aracılık rolü üstlendiği ve ilgili modele ilişkin uyum iyiliği değerlerinin kabul sınırları içinde yer aldığı tespit edilmiştir. Araştırmanın H5 hipotezi desteklenmiştir.

### **3.2.9. Demografik Verilerin Karşılaştırma Analizleri ve Hipotez Test Sonuçları**

Bu başlık altında katılımcıların demografik özelliklerinin ve ikamet etmekte oldukları mahalleleri ve kiralık konutları ile ilgili özelliklerin daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde fark oluşturup oluşturmadıklarını anlamak amacıyla gerçekleştirilen karşılaştırma analizleri ve hipotez test sonuçları sunulmaktadır.

Bu kapsamda daha fazla kira ödeme istekliliği ölçeğine ilişkin olarak tek düzeyli cinsiyet değişkeninin karşılaştırma analizinde bağımsız örneklem t testi, ikiden fazla düzeye sahip; ikamet edilen mahalle, hangi üniversitede öğrenci olduğu, genel not ortalaması, ikamet edilen mahalledeki ikamet süresi, kiralık konut tipi, aylık toplam gelir değişkenlerinin karşılaştırma analizlerinde ise tek yönlü varyans analizi (ANOVA) uygulanmıştır. ANOVA analizi sonucu ortaya çıkan anlamlı farklılıklara hangi grupların neden olduklarının belirlenmesinde ise Tukey testinden faydalanılmıştır.

Söz konusu analizlerin uygulanma sürecinde parametrik testlerin ön varsayımları dikkate alınmış ve buna göre; analizlere dahil edilen veri setinin homojen olduğu, normal dağılım gösterdiği, örneklem büyüklüğünün yeterli olduğu (Ural ve Kılıç, 2005) tespit edilmiştir.

Katılımcıların cinsiyeti dikkate alınarak gerçekleştirilen t testinin sonuçları Tablo 19’da verilmiştir.

**Tablo 19.**Cinsiyete Göre Bağımsız Örneklem t Testi Sonuçları

| Faktör                            | Cinsiyet | Ortalama | Ortalama Fark | t     | s.d | p    |
|-----------------------------------|----------|----------|---------------|-------|-----|------|
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği | Kadın    | 2.1477   | -,08176       | -,747 | 317 | ,456 |
|                                   | Erkek    | 2.2294   |               |       |     |      |

\*p<0,05

Tablo 19’dan daha fazla kira ödeme istekliliğinin cinsiyete göre anlamlı olarak farklılaşmadığı görülmektedir. H6 hipotezi desteklenmemiştir.

İkamet edilen mahallenin daha fazla kira ödeme istekliliğinde anlamlı bir fark oluşturup oluşturmadığının belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen ANOVA analizi Tablo 20’de gösterilmiştir.

**Tablo 20.** İkamet Edilen Mahalleye Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları

| Faktör                            |               | Kareler Toplamı | s.d | Kareler Ortalaması | F    | p    |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----|--------------------|------|------|
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği | Gruplar Arası | 3,093           | 5   | ,619               | ,642 | ,667 |
|                                   | Gruplar İçi   | 229,148         | 238 | ,963               |      |      |
|                                   | Toplam        | 232,241         | 243 |                    |      |      |

\*p<0,05

İkamet edilen mahallenin (Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ya da Cumhuriye) daha fazla kira ödeme istekliliğinde anlamlı bir fark yaratmadığı tespit edilmiştir. H7 hipotezi desteklenmemiştir.



Hangi üniversitede öğrenci olduğu daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı bir fark oluşturup oluşturmadığının belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen ANOVA analizi Tablo 21’de gösterilmiştir.

**Tablo 21.** Hangi Üniversitede Öğrenci Olduğuna Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları

| Faktör                                  |               | Kareler<br>Toplamı | s.d | Kareler<br>Ortalaması | F    | p    |
|---|---------------|--------------------|-----|-----------------------|------|------|
| Daha Fazla<br>Kira Ödeme<br>İstekliliği | Gruplar Arası | 1,031              | 2   | ,516                  | ,544 | ,581 |
|   | Gruplar İçi   | 305,256            | 322 | ,948                  |      |      |
|   | Toplam        | 306,288            | 324 |                       |      |      |

\*p<0,05

Anadolu Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ya da Eskişehir Osmangazi Üniversitesi’nde öğrenci olmanın daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde bir fark yaratmadığı Tablo 21’de görülmektedir. H8 hipotezi desteklenmemiştir.

Öğrencilerin genel not ortalamalarının daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı bir fark oluşturup oluşturmadığının belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen ANOVA analizi Tablo 22’de gösterilmiştir.

**Tablo 22.** Genel Not Ortalamasına Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları

| Faktör                                  |               | Kareler<br>Toplamı | s.d | Kareler<br>Ortalaması | F    | p    |
|---|---------------|--------------------|-----|-----------------------|------|------|
| Daha Fazla<br>Kira Ödeme<br>İstekliliği | Gruplar Arası | 1203               | 3   | ,068                  | ,072 | ,946 |
|   | Gruplar İçi   | 283,776            | 300 | ,946                  |      |      |
|   | Toplam        | 283,979            | 303 |                       |      |      |

\*p<0,05

Öğrencilerin genel not ortalamalarının daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı bir fark yaratmadığı belirlenmiştir. H9 hipotezi desteklenmemiştir.

İkamet süresinin daha fazla kira ödeme istekliliğinde anlamlı bir fark yaratıp yaratmadığının belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen ANOVA testi sonuçları Tablo 23'te verilmiştir.

**Tablo 23.** İkamet Süresine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları

| Faktör                            |               | Kareler Toplamı | s.d | Kareler Ortalaması | F    | p    |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----|--------------------|------|------|
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği | Gruplar Arası | 2,840           | 4   | ,710               | ,750 | ,947 |
|                                   | Gruplar İçi   | 304,904         | 322 | ,947               |      |      |
|                                   | Toplam        | 307,745         | 326 |                    |      |      |

\*p<0,05

Test sonuçlarına göre ikamet süresi daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı bir farka neden olmamaktadır. H10 hipotezi desteklenmemiştir.

Kiralık konut tipinin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı bir fark yaratıp yaratmadığının belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen ANOVA testi sonuçları Tablo 24'te gösterilmektedir.

**Tablo 24.** Konut Tipine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Testi Sonuçları

| Faktör                            |               | Kareler Toplamı | s.d | Kareler Ortalaması | F     | p    |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----|--------------------|-------|------|
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği | Gruplar Arası | 10,737          | 4   | 2,684              | 2,904 | ,022 |
|                                   | Gruplar İçi   | 290,267         | 314 | ,924               |       |      |
|                                   | Toplam        | 301,005         | 318 |                    |       |      |

\*p<0,05

Test sonuçlarına göre daha fazla kira ödeme istekliliğinin kiralık konut tipine göre farklılaştığı anlaşılmaktadır. H11 hipotezi desteklenmiştir.

Konut tipine göre farklılaşan daha fazla kira ödeme istekliliğinin, hangi konut tipine göre farklılaştığını belirlemek amacıyla çoklu karşılaştırma testi yapılmak suretiyle analiz yapılmıştır. Tukey Testi'nden faydalanılarak gerçekleştirilen analiz sonuçları Tablo 25'te gösterilmektedir.

**Tablo 25.**Konut Tipine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, Tukey Testi Sonuçları

| Alt Ölçek                            | Konut Tipi |       | Ortalama Fark | Std. Hata | p     |
|--------------------------------------|------------|-------|---------------|-----------|-------|
| Daha Fazla Kira<br>Ödeme İstekliliği | 1+1        | 2+1   | -,11841       | ,13795    | ,912  |
|                                      |            | 3+1   | -,00649       | ,14119    | 1,000 |
|                                      |            | 4+1   | -1,45326*     | ,43578    | ,008  |
|                                      |            | Diğer | -,10326       | ,68354    | 1,000 |
|                                      | 2+1        | 1+1   | ,11841        | ,13795    | ,912  |
|                                      |            | 3+1   | ,11193        | ,17005    | ,965  |
|                                      |            | 4+1   | -1,33485*     | ,44597    | ,025  |
|                                      |            | Diğer | ,01515        | ,69008    | 1,000 |
|                                      | 3+1        | 1+1   | ,00649        | ,14119    | 1,000 |
|                                      |            | 2+1   | -,11193       | ,17005    | ,965  |
|                                      |            | 4+1   | -1,44677*     | ,44698    | ,012  |
|                                      |            | Diğer | -,09677       | ,69074    | 1,000 |
|                                      | 4+1        | 1+1   | 1,45326*      | ,43578    | ,008  |
|                                      |            | 2+1   | 1,33485*      | ,44597    | ,025  |
|                                      |            | 3+1   | 1,44677*      | ,44698    | ,012  |
|                                      |            | Diğer | 1,35000       | ,80442    | ,449  |
|                                      | Diğer      | 1+1   | ,10326        | ,68354    | 1,000 |
|                                      |            | 2+1   | -,01515       | ,69008    | 1,000 |
|                                      |            | 3+1   | ,09677        | ,69074    | 1,000 |
|                                      |            | 4+1   | -1,35000      | ,80442    | ,449  |

\*p<0,05

Tukey Testi sonuçlarına göre daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde konut tipine bağlı olarak ortaya çıkan anlamlı farklılığın 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerine göre ortaya çıktığı belirlenirken, 4+1 konut tipini tercih eden katılımcıların diğer konut tiplerini tercih eden katılımcılara göre daha fazla kira ödeme istekliliklerinin daha yüksek olduğu tespit edilmiştir.

Aylık toplam gelirin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı bir fark yaratıp yaratmadığının belirlenmesi amacıyla gerçekleştirilen ANOVA testi sonuçları Tablo 26’da gösterilmektedir.

**Tablo 26.** Aylık Toplam Gelir Düzeyine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması, ANOVA Sonuçları

| Faktör                                  |               | Kareler<br>Toplamı | s.d | Kareler<br>Ortalaması | F     | p     |
|---|---------------|--------------------|-----|-----------------------|-------|-------|
| Daha Fazla<br>Kira Ödeme<br>İstekliliği | Gruplar Arası | 12,036             | 4   | 3,009                 | 3,215 | ,013* |
|   | Gruplar İçi   | 276,073            | 295 | ,936                  |       |       |
|   | Toplam        | 288,109            | 299 |                       |       |       |

\*p<0,05

Test sonuçlarına göre daha fazla kira ödeme istekliliği aylık toplam gelir düzeyine göre anlamlı bir şekilde değişmektedir. H12 hipotezi desteklenmiştir.

Aylık toplam gelir düzeyine göre farklılaşan daha fazla kira ödeme istekliliğinin, hangi gelir grupları arasında farklılaştığını belirlemek amacıyla çoklu karşılaştırma testi yapılmak suretiyle analiz yapılmıştır. Tukey Testi’nden faydalanılarak gerçekleştirilen analiz sonuçları Tablo 27’de gösterilmektedir.

**Tablo 27.** Aylık Toplam Gelir Düzeyine Göre Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliğinin Karşılaştırılması Tukey Testi Sonuçları

| Alt Ölçek                         | Aylık Toplam Gelir Düzeyi |                   | Ortalama Fark | Std. Hata | p     |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------|-----------|-------|
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği | 1000 TL'den az            | 1001-2000         | -,43291*      | ,12756    | ,007  |
|                                   |                           | 2001-3000         | -,36364       | ,19139    | ,320  |
|                                   |                           | 3001-4000         | -,68506       | ,37990    | ,374  |
|                                   |                           | 4001 TL'den fazla | -,28030       | ,56796    | ,988  |
|                                   | 1001-2000                 | 1000 TL'den az    | ,43291*       | ,12756    | ,007  |
|                                   |                           | 2001-3000         | ,06928        | ,17786    | ,995  |
|                                   |                           | 3001-4000         | -,25215       | ,37327    | ,962  |
|                                   |                           | 4001 TL'den fazla | ,15261        | ,56355    | ,999  |
|                                   | 2001-3000                 | 1000 TL'den az    | ,36364        | ,19139    | ,320  |
|                                   |                           | 1001-2000         | -,06928       | ,17786    | ,995  |
|                                   |                           | 3001-4000         | -,32143       | ,39961    | ,929  |
|                                   |                           | 4001 TL'den fazla | ,08333        | ,58133    | 1,000 |
|                                   | 3001-4000                 | 1000 TL'den az    | ,68506        | ,37990    | ,374  |
|                                   |                           | 1001-2000         | ,25215        | ,37327    | ,962  |
|                                   |                           | 2001-3000         | ,32143        | ,39961    | ,929  |
|                                   |                           | 4001 TL'den fazla | ,40476        | ,66756    | ,974  |
|                                   | 4001 TL'den fazla         | 1000 TL'den az    | ,28030        | ,56796    | ,988  |
|                                   |                           | 1001-2000         | -,15261       | ,56355    | ,999  |
|                                   |                           | 2001-3000         | -,08333       | ,58133    | 1,000 |
|                                   |                           | 3001-4000         | -,40476       | ,66756    | ,974  |

\*p<0,05

Tukey Testi sonuçlarına göre aylık toplam gelir düzeyine bağlı anlamlı farklılığın sadece aylık toplam 1000 TL'den az gelire sahip olan öğrenciler ve 1001TL-2000 TL arasında aylık toplam gelire sahip öğrenciler arasında olduğu tespit edilmiştir. Buna göre, 1000 TL'den az aylık toplam geliri olan öğrencilerin 1001TL-2000TL arası aylık toplam gelire sahip öğrencilere göre daha fazla kira ödeme istekliliklerinin düşük olduğu tespit edilmiştir.

Katılımcıların demografik özelliklerine, ikamet etmekte oldukları mahallelerine ve kiralık konutlarının özelliklerine ilişkin hipotezlerin desteklenip desteklenmediğine yönelik olarak yapılan analizlerin özet sonuçları Tablo 28’de listelenmiştir.

**Tablo 28.** Katılımcıların Temel Demografik Özelliklerine, İkamet Etmekte Oldukları Mahallerine ve Kiralık Konutlarının Özelliklerine İlişkin Hipotezlerin Test Sonuçları

| No  | Katılımcıların Demografik Özelliklerine, İkamet Etmekte Oldukları Mahallelerine ve Kiralık Konutlarının Özelliklerine İlişkin Hipotezler | Sonuç          |
|-----|--|----------------|
| H6  | Cinsiyet daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.  | Desteklenmedi. |
| H7  | İkamet edilen mahalle daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.                                   | Desteklenmedi. |
| H8  | Hangi üniversitede öğrenci olduğu daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.                       | Desteklenmedi. |
| H9  | Genel not ortalaması daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.                                    | Desteklenmedi. |
| H10 | İkamet süresi daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.   | Desteklenmedi. |
| H11 | Kiralık konut tipi daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.                                      | Desteklendi.   |
| H12 | Aylık toplam gelir daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde anlamlı fark yaratan bir değişkendir.                                      | Desteklendi.   |

### 3.2.10. Tamamlayıcı İstatistikler

Öğrencileştiği tespit edilen mahallelerde öğrencilerin kiraladıkları konutların kira fiyatlarının ortalamasının 862TL olduğu en düşük konut kirasının 450TL ile Yenibağlar Mahallesi'nde ve en yüksek konut kirasının 2800TL ile yine Yenibağlar Mahallesi'nde görüldüğü tespit edilmiştir. Öğrencileşen mahallelerde üniversite öğrencilerinin kiraladıkları konutların kiralarına ilişkin olarak en düşük, en yüksek ve ortalama konut kira fiyatları Tablo 29'da gösterilmektedir.

**Tablo 29.** Öğrencileşme Olduğu Tespit Edilen Mahallelerde Üniversite Öğrencilerinin Kiraladıkları Konutların Kiralarının Görünümü, Şubat 2020 – Mart 2020

| Mahalle      | En Düşük Kira (TL) | En Yüksek Kira (TL) | Ortalama Kira (TL) |
|--------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Hoşnudiye    | 575                | 1600                | 1158               |
| Yenibağlar   | 450                | 2800                | 874                |
| Eskibağlar   | 500                | 1250                | 817                |
| Bahçelievler | 550                | 1100                | 756                |
| Cumhuriye    | 500                | 900                 | 708                |

Araştırmaya katılan öğrencilerin halen ikamet etmekte oldukları mahallelerdeki ortalama ikamet sürelerinin 1.72 yıl diğer bir anlatımla yaklaşık 21 ay olduğu tespit edilmiştir. Öğrencileşen mahallelerde ikamet eden üniversite öğrencilerinin ortalama genel not ortalamalarının 2.24 olduğu tespit edilmiştir.

Bunlarla birlikte ayrıca öğrencilerin, konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği düzeyleri belirlenmiştir. Tepebaşı'nda öğrencileşen mahallelerde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencilerinin mekan duygusu, konut çevresinden duyulan memnuniyet, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği düzeyleri ve daha fazla kira ödeme istekliliği yüzdeleri toplu halde Tablo 30'da gösterilmektedir.

**Tablo 30.** Tepebaşı'nda Öğrencileşen Mahallelerde Kiralık Konutlarda İkamet Eden Üniversite Öğrencilerinin Mekan Duygusu, Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet, Yaşam Memnuniyeti ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Düzeyleri ve Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Yüzdeleri

|  | Hoşnudiye Mahallesi | Yenibağlar Mahallesi | Eskibağlar Mahallesi | Bahçelievler Mahallesi | Cumhuriye Mahallesi | Öğrencileşen Bölge |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
| *Mekan Duygusu Düzeyi                        | 2,69                | 2,91                 | 2,85                 | 2,74                   | 2,58                | 2,69               |
| *Konut Çevresinden Duyulan Memnuniyet Düzeyi | 2,96                | 3,18                 | 3,18                 | 3,19                   | 2,97                | 3,06               |
| *Yaşam Memnuniyeti Düzeyi                    | 2,82                | 3,01                 | 2,93                 | 2,83                   | 2,58                | 2,88               |
| *Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği Düzeyi    | 2,17                | 2,62                 | 2,63                 | 2,57                   | 2,83                | 2,52               |
| Daha Fazla Kira Ödeme İstekliliği %          | 3,20                | 7,00                 | 7,00                 | 5,50                   | 4,15                | 5,82               |

\*5'li Likert Ölçeği Üzerinden Elde Edilen Ölçüm Sonuçları.

Yenibağlar, Eskibağlar ve Bahçelievler Mahalleleri'nde kiralık konutlarda ikamet eden öğrencilerin konut çevresinden duydukları memnuniyet düzeylerinin görece olarak yüksek olduğu görülmektedir. Buna göre bu mahallelerde konut çevresinden duyulan memnuniyet düzeyi yüksek olan üniversite öğrencilerinin sayısı konut çevresinden duyulan memnuniyet düzeyi düşük olan öğrencilerin sayısından fazladır. Diğer taraftan Hoşnudiye ve Cumhuriye Mahalleleri'nde kiralık konutlarda ikamet eden öğrencilerin konut çevresinden duydukları memnuniyet düzeylerinin görece olarak düşük olduğu görülmektedir. Buna göre bu mahallelerde konut çevresinden duyulan memnuniyet düzeyi düşük olan üniversite öğrencilerinin sayısı konut çevresinden duyulan memnuniyet düzeyi yüksek olan öğrencilerin sayısından



fazladır. Konut çevresinden duyulan memnuniyet düzeyinin en yüksek olduğu mahalle Bahçelievler Mahallesi, en düşük olduğu mahalle Hoşnudiye Mahallesi'dir.

Öğrencileşen bölgedeki mahallelerde kiralık konutlarda ikamet eden öğrencilerin mekan duygusu düzeylerinin görece olarak düşük olduğu görülmektedir. Buna göre öğrencileşen mahallelerde mekan duygusu düzeyi düşük olan üniversite öğrencilerinin sayısı mekan duygusu düzeyi yüksek olan öğrencilerin sayısından fazladır. Mekan duygusu düzeyinin en yüksek olduğu mahalle Yenibağlar Mahallesi, en düşük olduğu mahalle Cumhuriye Mahallesi'dir.

Yaşam memnuniyeti düzeylerine bakıldığında Yenibağlar Mahallesi'nde ikamet eden üniversite öğrencilerinin yaşam memnuniyeti düzeylerinin görece olarak yüksek olduğu Hoşnudiye, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye Mahalleleri'nde ikamet eden üniversite öğrencilerinin yaşam memnuniyeti düzeylerinin ise görece olarak düşük olduğu görülmektedir. Buna göre Yenibağlar Mahallesi'nde yaşam memnuniyeti yüksek olan üniversite öğrencilerinin sayısı yaşam memnuniyetleri düşük olan öğrencilerin sayısından fazla, diğer dört mahallede yaşam memnuniyeti düzeyi yüksek olan üniversite öğrencilerinin sayısı yaşam memnuniyetleri düşük olan öğrencilerin sayısından azdır .

Daha fazla kira ödeme istekliliği düzeylerine bakıldığında öğrencileşen bölgelerde ikamet eden üniversite öğrencilerinin mahallelerindeki konutların kiralarna daha fazla kira ödeme istekliliklerinin görece olarak düşük olduğu görülmektedir. Buna göre Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye Mahalleleri'ndeki konutların kiralarna daha fazla kira ödeme istekliliği düzeyleri düşük olan üniversite öğrencilerinin sayısı daha fazla kira ödeme istekliliği düzeyleri yüksek olan üniversite öğrencilerinin sayısından fazladır.

Mahallelerindeki konutların kiralarna daha fazla kira ödeme istekliliği olan üniversite öğrencilerinin yüzdesel olarak ne ölçüde daha fazla kira ödeme istekliliklerinin olduğuna bakıldığında ise öğrencilerin Hoşnudiye Mahallesi'ndeki konutların kiralari için %3.20, Yenibağlar Mahallesi'ndeki konutların kiralari için %7.00, Eskibağlar Mahallesi'ndeki konutların kiralari için %7.00, Bahçelievler Mahallesi'ndeki konutların kiralari için %5.50 ve Cumhuriye Mahallesi'ndeki

konutların kiraları için %4.15 daha fazla kira ödeme istekliliklerin olduğu gör÷lmektedir. Öğrencileşen mahallelere bütün bir bölge olarak bakıldığında ise ikamet ettikleri mahallelerindeki konutların kiralarına daha fazla kira ödeme istekliliği olan üniversite öğrencilerinin bölgedeki konutların kiralarına ortalama olarak %5.82 daha fazla kira ödeme istekliliklerinin olduğu belirlenmiştir.

### 3.3. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu araştırmanın amacı Eskişehir Tepebaşı'nda öğrencileştiği tespit edilen mahallelerde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin, mekan duygularının ve yaşam memnuniyetlerinin mahallelerindeki konutlara daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerindeki etkilerini incelemek, üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerini, mekan duygularını, yaşam memnuniyetlerini ve daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkileyen faktörleri tespit etmek ve konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkileri incelemek olarak belirlenmiştir.

Araştırmanın ilk aşamasında, ortaya konan yeni bir yaklaşımla Eskişehir Tepebaşı'nda hangi mahallelerin öğrencileştiği tespit edilmiş ve buna göre araştırmanın hangi zeminde yapılacağı belirlenmiştir. Öğrencileştiği tespit edilen mahallelerde yer alan kiralık konutların tamamı Tepebaşı Belediyesi'nin e-imar uygulaması sorgu sonuçlarına göre konut ve ticaret alanı sınırları içinde kalan 4, 5, 6, 7 ve 8 kata imar izni bulunan alanlarda yer almaktadır (Tepebaşı Belediyesi E-İmar, 21.12.2020). Bu nedenle Tepebaşı'nda tespit edilen öğrencileşmenin literatürde belirtilen dikey öğrencileşme (Garmendia vd., 2012) niteliğine sahip olduğu rahatlıkla söylenebilir.

Araştırmanın ikinci aşamasında öğrencileşme bağlamında gerçekleştirilen araştırma kapsamında araştırma hipotezleri yapısal eşitlik modeli aracılığı ile test edilmiş, konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği değişkenleri arasındaki ilişkiler analiz edilmiştir. Bununla birlikte öğrencilerin demografik özelliklerine ve ikamet etmekte oldukları mahallerinin ve kiralık konutlarının özelliklerine ilişkin verilerin karşılaştırma analizleri yapılmış ve ilgili hipotezler test edilmiştir.

Yapılan analizler sonucunda konut çevresinden duyulan memnuniyetin yaşam memnuniyeti üzerinde ve yaşam memnuniyetinin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkiye sahip olduğu belirlenmiştir. Buna göre yüksek düzeyde konut çevresinden duyulan memnuniyeti olan üniversite öğrencilerinin yüksek düzeyde

yaşam memnuniyetleri ve yüksek düzeyde yaşam memnuniyetleri olan üniversite öğrencilerinin yüksek düzeyde daha fazla kira ödeme istekliliklerinin olması muhtemeldir. Bu bulgular konut çevresinden duyulan memnuniyet ile yaşam memnuniyeti arasında ilişki olduğunu belirten (McCrea vd., 2005; Howley ve Redmond, 2009; Nakazato vd., 2011; Buys ve Miller, 2012; Coates vd., 2015; Wang ve Wang, 2016; Fernandez-Portero vd., 2017; Zhang vd., 2018 a) ve yaşam memnuniyeti ile daha fazla ödeme istekliliği arasında ilişki olduğunu belirten (Dolan ve Metcalfe, 2008; Le Gall-Ely, 2009; Frey vd., 2010; Jaiswal ve Niraj, 2011; Fujiwara ve Campbell, 2011; London Economics, 2011; Dallimer vd., 2013) araştırmaları desteklemektedir.

Bunlarla birlikte yapılan analizler sonucunda konut çevresinden duyulan memnuniyetin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkiye sahip olduğu belirlenmiştir. Bu bulgular konutlardan ve konut çevrelerinin fiziksel ve sosyal özelliklerinden duyulan memnuniyetin daha fazla kira ödeme istekliliğini etkilediğini gösteren (Greene ve De Dios Ortuzar, 2002; Bajari ve Kahn, 2005; Long vd., 2009; Bishop vd., 2011; Mandell ve Wilhelmsson, 2011; Güriş ve Şak, 2016; Bocarejo vd., 2017; Zhang vd., 2018 b; Mjörnell ve Hiller, 2019; Kryvobokov vd., 2019 Zalejska-Jonsson vd., 2020; Teotonio vd., 2020) araştırmaları desteklemektedir.

Elde edilen bulgular ayrıca konut çevresinden duyulan memnuniyet ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin tam aracılık rolünün olduğuna işaret etmektedir. Baron ve Kenny (1986) tarafından önerilen ve bu çalışmada kullanılan ve literatürde aracılık hipotezlerinin testinde sıklıkla faydalanılan modele ilişkin kriterler kapsamında; iki ilişkili değişken arasına dahil edilen bağımsız bir değişkenden sonra, önceki bağımsız değişkenin bağımlı değişken üzerindeki anlamlılığının bozulması kısmi aracılık, bu anlamlılığın ortadan kalkması ise tam aracılık olarak belirtilmektedir (Baron ve Kenny, 1986: 1176). Buna göre araştırmamızda konut çevresinden duyulan memnuniyet ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin tam aracılık rolünün bulunduğu keşfedilmiştir. Bu durum Tepebaşı'nın öğrencileşen mahallelerinde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerindeki etkisinin ancak ve ancak yaşam memnuniyetleri üzerinden gerçekleşmekte olduğuna

işaret etmektedir. Diğer bir anlatımla öğrenciler yaşamlarından memnuniyet duymuyor olduklarında konut çevrelerinden memnuniyet duyuyor olsalar dahi bu memnuniyetleri daha fazla kira ödeme istekliliklerini etkilememektedir. Bu durum, konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde etkisinin olmasına rağmen, daha fazla kira ödeme isteklilikleri ile ilgili olarak yapılacak değerlendirmelerde öğrencilerin öncelikli olarak yaşam memnuniyetleri düzeylerinin dikkate alınması gerektiğini göstermektedir.

Aracı değişkenler birçok araştırma alanının merkezinde yer almaktadır, çünkü aracı bir değişkenin dahil edilmesi yoluyla bağımsız bir değişken ile bağımlı bir değişken arasında gözlenen ilişkinin altında yatan mekanizma veya sürecin işleyişi net olarak belirlenir ve çok daha iyi açıklanabilir. Aracılık etkisinin analizi teorilerin test edilmesi ve pratik bilgilerin üretilebilmesi bakımından da önemlidir (MacKinnon, 2011; MacKinnon vd., 2011). Bu nedenlerle araştırmada konut çevresinden duyulan memnuniyet ile daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin tam aracılık rolünün keşfedilmiş olması literatüre önemli bir katkı sunmaktadır.

Diğer taraftan araştırmadan elde edilen bulgular öğrencilerin mekan duygularının, yaşam memnuniyetleri ve daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde pozitif etkiye sahip olmadığını göstermektedir. Bazı araştırmacılar (Gilleard vd., 2007; Azevedo vd., 2013; Scannell ve Gifford, 2016; Casakin ve Reizer, 2017; Ramkissoon vd., 2017; Carmona, 2018; Junot vd., 2018) mekan duygusunun yaşam memnuniyeti üzerinde, diğer bazı araştırmacılar da mekan duygusunun çekici, güvenli bulunan alanları deneyimlemeye devam etmeye (Dallimer vd., 2013; Morrison ve Dowel, 2013; Nielsen-Pincus vd. 2017) ve konut kiralama (Zalejska-Jonsson vd., 2020) ilişkin olarak daha fazla ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkisinin olduğunu ileri sürmektedirler. Ancak Eskişehir’de Tepebaşı’nda öğrencileşme bağlamında üniversite öğrencileri üzerinde yapılan bu araştırmada mekan duygusunun, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkisi tespit edilmemiştir.

Bir yerde uzun süre ikamet etmek (Relph, 1976; Tuan 1977; Jorgensen ve Stedman, 2006; Lewicka 2005, 2011; Tapsuwan vd., 2011; Scannell ve Gifford, 2016; Rajala vd., 2020), komşuluk ilişkileri geliştirmek (Williams ve Kitchen, 2012, Scannell ve Gifford, 2016; Junot vd., 2018), konut sahibi olmak (Lewicka, 2010, 2011; Williams ve Kitchen, 2012), insanların mekan duygusu düzeylerini arttırmaktadır. Ayrıca yaş aldıkça insanların mekan duygusu düzeylerinin arttığı belirtilmektedir (Shamai ve Ilatov, 2005; Jorgensen ve Stedman, 2006; Tapsuwan vd., 2011). Ancak geçici kiracılar olarak görülen üniversite öğrencileri (Zubairu ve Noralfishah, 2016) öğrencileştirdikleri mekanlardaki varlıklarının belirli bir zaman dilimine bağlı olduğunun farkında olarak çoğu kez buralarda yaşam sürmekte olan topluluklarla komşuluk ilişkileri geliştirme ihtiyacı duymamakta (D. Smith ve Holt, 2007; Fabula vd., 2017), yerel yaşama katkı vermek ya da yardımcı olmak konusunda genellikle ilgisiz bir tutum sergilemekte (Armstrong vd., 1997), yaşadıkları halktan kopuk bir yaşam sürmekte (Chatterton, 2000; Hubbard, 2008) ve toplumdaki kültürel ve sosyal uyumu bozabilmektedirler (D. Smith, 2005; D. Smith ve Holt, 2007). Tüm bunlarla birlikte araştırmamıza katılan üniversite öğrencilerinin büyük çoğunluğunun 20'li yaşlarında olmaları ve %36,1'nin halen ikamet etmekte oldukları mahallerde 0-1 yıldan beri, %28,9'nun 1-2 yıldan beri ikamet ediyor olmaları mekan duygusu düzeylerinin düşük kalmasında ve mekan duyguları ile yaşam memnuniyetleri ve daha fazla kira ödeme isteklilikleri arasında ilişki tespit edilememiş olmasında rol oynamış olabilir. Farklı soylulaştırıcı grupları ya da diğer gruplar üzerinde yapılacak araştırmalar mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasında bir ilişki belirleyebilir.

Bu araştırmada mekan duygusu nicel yöntemlerle incelenmiştir. Mekan duygusuna ilişkin olarak yapılan araştırmaların çoğu fiziksel çevrenin rolüne odaklanmayan görüngenel yaklaşımlarla incelenmektedir (Jorgensen ve Stedman, 2006). Bununla birlikte, nicel araştırma yapmayı tercih eden araştırmacılar arasındaki genel görüş, mekan duygusunun çok boyutlu bir kavram olduğu ve bir mekanın fiziksel özelliklerinin mekan duygusunun gelişiminde önemli olduğudur (Hammitt vd., 2006; Tapsuwan vd. 2011; Venables vd., 2012; Williams ve Kitchen, 2012; Morrison ve Dowell, 2013; Masterson vd., 2017). Bu araştırmada mekan kimliği, mekan bağlılığı ve mekan bağımlılığının tek bir boyuta indirgenemeyen benzersiz yapılar olduğu diğer bir deyişle öğrencilerin, mekan duygusunun duygusal,

bilişsel ve davranışsal unsurları arasında ayırım yaptıkları belirlenmiştir. Elde edilen bulgular mekan duygusunun çok boyutlu olduğunu ve fiziksel çevrenin mekan duygusunun gelişimine katkı sağladığını ortaya koyan önceki araştırmaların bulgularını desteklemektedir.

Bununla birlikte konut çevresinden duyulan memnuniyetin de çok boyutlu olduğu ve konut çevresinin sosyal ve fiziksel özelliklerinin konut çevresinden duyulan memnuniyetin gelişiminde önemli rol oynadığı belirtilmektedir (Adriaanse, 2007; Dekker vd., 2011; Rioux ve Werner, 2011; Balestra ve Sultan, 2013; Huang ve Du, 2015; Shin, 2016; Fernandez ve Portero, 2017; Smrke vd., 2018). Bu araştırmada mahallenin içsel saygınlığı, sosyal ortam ve konut memnuniyetinin tek bir boyuta indirgenemeyen benzersiz yapılar olduğu diğer bir anlatımla öğrencilerin konut çevresinden duyulan memnuniyetin sosyal ve fiziki unsurları arasında ayırım yaptıkları belirlenmiştir. Bu araştırma konut çevresinden duyulan memnuniyetin çok boyutlu olduğunu ve sosyal ve fiziksel çevrenin konut çevresinden duyulan memnuniyetin gelişimine katkı sağladığını ortaya koyan önceki araştırmaların bulgularını desteklemektedir.

Bu çalışmada konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla ödeme istekliliğinin birlikte ve aynı zamanda öğrencileşme gibi bir soylulaştırma formu bağlamında araştırılabilmiş olması yeni bir bakış açısı sağlamış olması bakımından önemli görülmektedir.

Çalışmada öğrencilere ilişkin temel demografik özelliklerden sadece aylık toplam gelir değişkenin, ikamet etmekte oldukları mahallerinin ve kiralık konutlarının özelliklerine ilişkin olarak ise sadece kiralık konut tipi değişkenin öğrencilerin daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde anlamlı fark yaratan değişken olduğu cinsiyet, hangi üniversitede öğrenci olunduğu, genel not ortalaması ve ikamet edilen mahalle, ikamet etme süresi değişkenlerinin ise daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde anlamlı fark yaratmadıkları tespit edilmiştir.

Öğrencilerin aylık toplam gelirlerinin daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde anlamlı bir fark yarattığının tespit edilmesi bireylerin gelirlerinin daha fazla ödeme isteklilikleri üzerinde istatistiksel olarak pozitif etkisinin olduğunu belirten araştırmaları (Hui, 1999; Lo ve Jim, 2010; Mandell ve Wilhelmsson, 2011; Bocarejo vd., 2017; Reynaud vd., 2017) desteklemektedir.

Konut tipine bağlı anlamlı farklılığın 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri üzerinden ortaya çıktığı belirlenmiştir. 4+1 konut tipini tercih eden öğrencilerin diğer konut tiplerini tercih eden öğrencilere göre daha fazla kira ödeme istekliliklerinin daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Araştırmalar daha fazla yaşam alanı sunan (Gross, 1988; Hui, 1999; Greene ve De Dios Ortuzar, 2002; Bajari ve Kahn, 2005; Güriş ve Şak, 2016 ; Bocarejo vd., 2017) konutlar için insanların daha fazla kira ödeme istekliliklerinin olduğunu belirtmektedir. Araştırmaya katılan üniversite öğrencilerinin yaklaşık %2'si 4+1 konut tipindeki konutlarda ikamet etmekte ve yaklaşık %7'si konutlarını 4, 5 veya daha fazla arkadaşları ile paylaşmaktadırlar. Buna göre gelir düzeyleri ortalama nüfusun gelir düzeyinden önemli ölçüde daha düşük olduğu ileri sürülen öğrencilerin (Rugg vd., 2002; Blasius vd., 2016) konut kira giderlerini düşük düzeyde tutma gayreti içinde oldukları söylenebilir. Bununla birlikte sahibinden.com online e-ticaret platformunda 25.12.2020 itibarıyla Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye Mahalleri'nde kiralık konut tipleri üzerinden kiralık konut ilanları incelendiğinde; 1+1 konut tipinde 731, 2+1 konut tipinde 139, 3+1 konut tipinde 133 ve 4+1 konut tipinde 8 adet olmak üzere toplam 1011 adet kiralık konut ilanı olduğu görülmüştür. 4+1 konut tipindeki kiralık konutların belirtilen konut tiplerindeki toplam kiralık konutların yaklaşık %1'ini oluşturduğu anlaşılmaktadır. 4+1 konut tipindeki kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencileri mahallelerindeki konutların kiralarına daha fazla kira ödeme istekliliklerini belirtirlerken değerlendirmelerini bu konut tipindeki kiralık konutların mahallelerinde çok az sayıda bulunduğunu göz önüne alarak yapmış ve daha fazla kira ödeme istekliliklerini bu nedenle diğer konut tiplerindeki kiralık konutlarda ikamet eden öğrencilerden farklı olarak daha yüksek belirtmiş olabilirler. Öğrenciler 4+1 konut tipindeki konutların sundukları gibi geniş kullanım alanı sunan kiralık konutlara daha fazla ihtiyaç duyuyor olabilirler.



Hangi mahallede ikamet edildiğinin; Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ya da Cumhuriye, öğrencilerin daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde anlamlı bir fark yaratmadığı tespit edilmiştir. Bir konut kiralama kararı genel olarak birçok faktörün birlikte değerlendirilmesini, konut ve konut çevresi ile ilgili olarak dikkate alınan özelliklerin fayda ve maliyet analizlerinin yapılmasını gerektirmektedir (Zalejska-Jonsson vd., 2020). Öğrencileşme olduğu tespit edilen ve birbirlerine komşu konumda olan Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye Mahalleleri'nde öğrencilerin istek ve ihtiyaçlarını karşılamak üzere mal ve hizmet üreten emlak büroları, kafeler, fast food restoranlar, barlar, spor salonları ve çamaşır yıkama salonları, Tepebaşı'nın diğer mahallelerine göre çok daha fazla sayıda bulunmaktadır. Bu mahallelerde, Tepebaşı'nda söz konusu faaliyet alanlarında mal ve hizmet üreten tüm işletmelerin %57,09'unun bulunduğu tespit edilmiştir. Öğrencilerin konut kiralama kararlarını kendi yaş gruplarından insanların buldukları, ihtiyaç ve isteklerine yönelik mal ve hizmet üreten işletmelerin yoğunlaştıkları öğrencileşen mahallelerde ikamet etmenin fayda ve maliyet analizini yaptıkları ve hangi mahallede ikamet edeceklerine ilişkin kararlarını buna göre aldıkları düşünüldüğünde birbirlerine komşu konumda olan Hoşnudiye, Eskibağlar, Yenibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye Mahalleleri'nden herhangi birinde ikamet etmenin öğrencilerin daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde fark yaratmadığının tespit edilmiş olması öğrencileşen mahallelerin öğrencilere benzer faydalar sunduklarına ve bu açıdan birbirlerine benzediklerine işaret etmektedir.

Tüm bunlarla birlikte ayrıca öğrencilerin, konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği düzeyleri analiz edilmiştir. Yenibağlar, Eskibağlar ve Bahçelievler Mahalleleri'nde ikamet eden üniversite öğrencilerinin konut çevrelerinden duydukları memnuniyet düzeylerinin görece olarak yüksek olduğu Hoşnudiye ve Cumhuriye Mahalleleri'nde ikamet eden üniversite öğrencilerinin ise konut çevrelerinden duydukları memnuniyet düzeylerinin görece olarak düşük olduğu tespit edilmiştir. Diğer taraftan Yenibağlar Mahallesi'nde ikamet eden üniversite öğrencilerinin yaşam memnuniyeti düzeylerinin görece olarak yüksek, Hoşnudiye, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye Mahalleleri'nde ikamet eden üniversite öğrencilerinin yaşam memnuniyeti düzeylerinin görece olarak düşük olduğu belirlenmiştir.

Bunun yanı sıra Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler Cumhuriye Mahalleleri'nde ikamet eden üniversite öğrencilerinin mekan duygusu ve daha fazla kira ödeme istekliliği düzeylerinin görece olarak düşük olduğu tespit edilmiştir. Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye Mahalleleri'nde ikamet etmekte olan öğrencilerin çoğunluğu mahallelerindeki konutların kiralarna ek bir bedel ödemek istememektedirler, bununla birlikte daha fazla kira ödeme isteklilikleri olan öğrencilerin ise ortalama olarak %5.82 daha fazla kira ödeme istekliliklerinin olduğu görülmektedir. Tüketicilerin fiyatlara olan duyarlılıkları çoğunlukla gelirleriyle pozitif ilişkili bulunmaktadır (Wakefield ve Inman, 2003; Zemguilene, 2013; Ahlert vd., 2013) ve yüksek fiyatlara olan toleransları ve daha fazla ödeme isteklilikleri artan gelirlerine bağlı olarak artış göstermektedir (Wu vd., 2012; Kucher vd., 2019; Klingemann vd., 2019). Bölgede ortalama aylık konut kira fiyatının 862TL, üniversite öğrencilerin ortalama aylık toplam gelirlerinin 1314TL olduğu, öğrencilerin %95,2'sinin 1+1, 2+1 ve 3+1 konut tipindeki konutlarda ikamet ettikleri, %33,7'sinin konutlarında tek başlarına yaşadıkları, %43,1'inin bir arkadaşları ile, %16,0'sinin iki arkadaşları ile, %5,4'ünün üç arkadaşları ile konutlarını paylaştıkları ve bu bulgulara göre aylık kira giderlerinin aylık toplam gelirlerine göre yüksek olduğu görüldüğünden kira fiyatlarının öğrenciler için yüksek bir düzeye ulaşmış olduğu ve öğrencilerin genel olarak bölgede görülebilecek olası kira artışlarına tolerans göstermeyebilecekleri değerlendirilmektedir. Buna göre genel olarak öğrencileşen mahallelerde öğrencilere kiralanan konutların, mevcut kira fiyatlarına göre potansiyel olarak yatırımcılarına sağlayabilecekleri en yüksek kira gelirlerini sağlamakta oldukları ve bu nedenle bölgede kira açığının kapanmakta olduğu söylenebilir. Öğrencileşme sürecini sona erdiren faktörlerden biri yükselen konut kiralaları ile bölgede kira açığının kapanmaya başlamasıdır (Fabula vd., 2017). Diğer taraftan düşük gelirli insanların mahallerinden taşınma eğilimleri daha yüksektir (Phinney, 2013; Desmond, 2016) ve öğrencilere kiralanan konutlarda hızlı kiracı değişimleri görülmektedir (Evans-Cowley, 2006; Charbonneau vd., 2006). Bu nedenle bölgedeki konutlar için kira fiyatlarında artış talep edilmesi durumunda, geçici kiracılar olarak görülen öğrencilerin (Zubairu ve Noralfishah, 2016) halen ikamet etmekte oldukları Hoşnudiye, Yenibağlar, Eskibağlar, Bahçelievler ve Cumhuriye Mahalleleri'nden başka mahallere doğru yönelebilecekleri, bu kez bu bölgede öğrencisizleşme olayı ile karşılaşılacağı, böyle bir sürecin yaşanmaya başlanması durumunda ise öncelikle öğrencilere kiralanan konutların ve genel olarak

da bölgedeki gayrimenkullerin kira ve satış fiyatlarında düşüşlerin olabileceği (D. Smith, 2007, 2008), soylulaştırmanın diğer formlarının ortaya çıkabileceği ve mevcut konut stoğunun farklı gruplar tarafından farklı amaçlar için kullanılmaya başlanabileceği (Fabula vd., 2017) öngörülebilir.

### **3.3.1. Araştırmanın Kısıtlılıkları ve Gelecekte Yapılacak Çalışmalar İçin Araştırmacılara Öneriler**

Ne kadar iyi yapılırsa yapılsın ne kadar iyi tasarlanırsa tasarlansın her araştırmanın sınırlılıkları vardır. Sınırlılıklar araştırmacının kontrolü dışında ortaya çıkan sorunlar ya da olaylardır. Bunlar araştırmadan elde edilebilecek sonuçları etkileyebilir. Araştırmanın, belli gruplardaki belirli kişilere, belirli belgelere ve verilere erişimi olabilir, bunlar sınırlılıklardır. Dolayısıyla, ilişkisel bulguların diğer kişilere, durumlara genellenip genellenemeyeceği belirsiz olabilir. Sonraki araştırmalar bu sınırlılıkların üstesinden gelebilir (Simon ve Goes, 2018).

Eskişehir Tepebaşı'nda öğrencileşmenin hangi mahallelerde yaşanmakta olduğunu nüfus verileri üzerinden tespit edebilmek, kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrenci nüfusu ile ilgili veri bulunmaması nedeni ile mümkün olamamış bu durum araştırmanın sınırlılıklarından birisini oluşturmuştur.

Kolay, hızlı ve ekonomik bir şekilde veri toplayabilmek amacıyla araştırmada örnekleme yöntemi olarak kolayda örnekleme yöntemi tercih edilmiştir. Kolayda örneklemenin evreni temsil yeteneğinin zayıf olduğu, bu yöntemle elde edilen verilerle evrene ilişkin genellemelerin yapılamayacağı ifade edilmektedir (Malhotra ve Dash, 2016, s 347.). Bu nedenle kolayda örnekleme yönteminin kullanılmış olması araştırmanın bir diğer sınırlılığını oluşturmaktadır.

Araştırmanın veri toplama süreci Şubat 2020 ve Mart 2020 aylarında gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın veri toplama sürecinin sonlarına doğru Covid-19'un neden olduğu salgının etkisini arttırmaya başlaması nedeniyle tüm dünyada, ülkemizde ve Eskişehir'de toplumsal hareketlilik azalmaya ve farklılaşmaya başlamıştır. Ancak bu ana kadar yeterli örneklem büyüklüğüne ulaşılmış olduğu için

bu durum veri toplama sürecini ancak önemsiz sayılabilecek ölçüde olumsuz etkilemiştir.

Bu araştırma, mekan duygusu, konut çevresinden duyulan memnuniyet, yaşam memnuniyeti ve daha fazla ödeme istekliliği yapılarına eş zamanlı olarak birlikte derinlemesine bakabilmeyi sağlamış, bu yapılarla ilgili olarak gelecekte yapılacak araştırmalarda dikkate alınabilecek faydalı bilgiler ortaya koymuştur. Ancak bu araştırma Eskişehir Tepebaşı'nda öğrencileşen mahallerde ikamet eden üniversite öğrencilerine odaklandığı için sonuçları, öğrencileşmenin yaşanmadığı mahallelerde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrenci gruplarına, diğer kentlerde kiralık konutlarda ikamet eden öğrenci gruplarına ve diğer farklı sosyokültürel özelliklere sahip olan gruplara genelleştirilemez.

Araştırma kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencileri üzerinden gerçekleştirilmiştir. Konut sahipliği konut çevresinden duyulan memnuniyeti (Lu, 1999; Elsinga ve Hoekstra, 2005; Diaz-Serrano, 2009; Dekker vd., 2011; Balesta ve Sultan, 2013), mekan duygusunu (Lewicka, 2010, 2011; Williams ve Kitchen, 2012), yaşam memnuniyetini (Clark ve Oswald, 2002; Bloze ve Morten, 2010; Zumbro, 2013; Kuroki, 2019) ve daha fazla kira ödeme istekliliğini (Teotonio vd., 2020; Zalejska-Jonsson, 2020) etkilediği için konut sahipliği üzerinden yapılacak araştırmalarda farklı sonuçlar elde edilebilir.

Bu araştırma için en uygun olduğu düşünülen ölçekler kullanılmış ve kullanımlarının gerekçeleri tartışılmış olsa da bu yapıları ölçen diğer araçlarla yapılacak ölçümlerle farklı sonuçlar elde edilebilir.

Araştırma öğrencileşen mahallerde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrencileri üzerinden gerçekleştirildiği için öğrencileşmenin yaşanmadığı mahallelerde kiralık konutlarda ikamet eden üniversite öğrenci grupları üzerinde gerçekleştirilecek bir araştırma iki grup arasındaki benzerlikleri ve farklılıkları ortaya koyabilir.

Nitel ve nicel yöntemler birbirini tamamlayan yaklaşımlardır ve birlikte kullanıldıklarında verilerin daha derinlemesine anlaşılmasına, araştırılan konuya bütünsel bir bakış sağlanmasına yardımcı olurlar (Yıldırım ve Şimşek, 2008). Bu araştırma nedensellik açıklamalarının öncellendiği nicel analiz yöntemlerine odaklandığından gelecekteki bir nitel araştırma, bu nicel araştırmadan elde edilen bilgileri doğrulayabilir ayrıca katılımcıların kişisel görüşlerini ve bakış açılarını da analizlere dahil ederek açıklamaları zenginleştirebilir.

Konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla ödeme istekliliği yapıları şimdiye kadar eş zamanlı olarak, birlikte ve soylulaştırma formları bağlamında incelenmemiştir. Bu nedenle bu araştırma alanı keşfedilmesi gereken yeni ve yenilikçi bir alandır. Bu alanda yapılacak araştırmalar bu araştırmanın bulgularına katkı sağlayabilir.

Öğrencileşme bağlamında üniversite öğrencilerinin mahallelerindeki konutların kiralarına daha fazla kira ödeme isteklilikleri ile ilgili daha önce araştırma yapılmamış olması bu alanda araştırmaların yapılmasını gerekli kılmaktadır. Soylulaştırma teorisi içinde arz tarafının bakış açısına göre soylulaştırma kentsel mekanlarda görülen kira açığı kapatma yollarından biridir (N.Smith, 1979, 1982). Talep tarafı ise soylulaştırmayı tüketici davranışları ile ilgili gördüğü ve kültürel bir olay olarak değerlendirdiği için analizlerinde soylulaştırıcıların düşünce yapılarını, tüketim alışkanlıklarını, sosyodemografik özelliklerini; eğitimlerini, mesleki durumlarını, hanehalkı yapılarını ve ayrıca kültürel değerlerini ve konut pazarının kendine özgü dinamiklerini anlamaya özel bir önem vermektedir (Ley, 1986, 1987,1996; Slater, 2003; Freeman, 2006) Bu nedenle soylulaştırmayı açıklama çabalarında soylulaştırıcıların kim olduklarına, nereden geldiklerine, hangi toplumsal gelişmeler yoluyla nasıl üretildiklerine ve kent merkezlerini hangi nedenlerle tercih ettiklerine odaklanmaktadır (Shaw, 2008; Lees vd., 2008). Soylulaştırmanın soylulaştırıcılar tarafından yeni bir kimlik oluşturma ve seçkinlik elde etme aracı olarak kullanıldığı (Ley, 1980; Brown-Saracino, 2004; Karsten, 2007) bir mekanın sosyal, kültürel ve ekonomik geleceğine yapılan bir yatırım olarak görüldüğü ileri sürülmektedir (Brown-Saracino, 2004, 2009). Bununla birlikte soylulaştırma görülen kentsel mekanlarda konutların ve binaların iyileştirildiği (McKinnish vd., 2010; Florida, 2012; Hochstenbach, 2017), sosyo ekonomik

canlılığın, mal ve hizmetlerin çeşitliliğinin ve kalitesinin arttığı (Perez, 2004; Freeman, 2006; Patillo, 2008; Michels, 2017), ibadethaneler, okullar gibi topluma yakından ilişkili olan kurumların canlandığı ve güçlendiği (Florida, 2002; Freeman, 2006), suç işleme oranlarının azaldığı (McDonald, 1986; O’Sullivan, 2005), sosyal etkileşimin, yaşam kalitesinin arttığı (Freeman 2006; Lloyd 2010; Florida, 2012), sanatçılar, yazarlar, akademisyenler, doktorlar, modacılar gibi yaratıcı sınıftan profesyonellerin ikamet etmeye başlamaları ile insan ikliminin değiştiği, kültürel cazibenin oluştuğu (Florida, 2002; Llyod, 2010) belirtilmektedir.

Doğal ve yapılı çevre özellikleri (Hyra, 2016) artan kafe (O’Sullivan 2005; Papchristos vd., 2011), fast food restoran, bar ve gece kulübü sayıları (Boersma vd., 2013; Donaldson vd., 2014; Smith ve Hubbard, 2014; Murzyn-Kupisz ve Szmytkowska 2015; Ackermann ve Visser, 2016; Grabkowska ve Frankowski, 2016; Fabula vd., 2017), evlerde beslenen köpekler (Tissot, 2011; Langeeggard, 2017) günümüzdeki soylulaştırma analizlerine dahil edilmektedir. Bazı araştırmacılar soylulaştırma ölçümlerini bölgede hızla artan kafe sayıları (Papchristos vd., 2011), belli ırktan ve belli yaş gruplarından bekar insanlara ve konut sahibi olma oranındaki değişimler (Kreager vd., 2011) ya da soylulaştırma yaşanan mekanlarda ikamet edenlere ait tüketici kredisi bilgileri, bireysel kredi notları (Ding ve Hwang, 2016), diğer bazı araştırmacılar ise bölgedeki kira açığı (Hammel 1999; O’Sullivan, 2002), konut piyasasında ve konut satış fiyatlarında meydana gelen değişimler (Schaffer ve Smith, 1986; N. Smith, 1996; McKinnish vd., 2010) üzerinden ölçmeye çalışmaktadırlar.

Bu tez çalışmasında önerilen araştırma modeli arz ve talep taraflarının soylulaştırma yaklaşımları bağlamında değerlendirildiğinde, soylulaştırıcıların konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinin, mekan duygularının ve yaşam memnuniyetlerinin düzeyi, ikamet ettikleri mekanın soylulaştırıcılar tarafından; kendi düşünce yapıları, tüketim alışkanlıkları, sosyodemografik özellikleri, kültürel değerleri ile ne ölçüde uyumlu olduğunun bir göstergesi olmakta, daha fazla kira ödeme isteklilikleri ise bu uyumun soylulaştırıcılar için ifade ettiği değer parasal karşılığının ne olabileceğinin ve dolayısıyla ilgili soylulaştırma formu bağlamında bölgede kira açığının bulunup bulunmadığının bir göstergesi olmaktadır. Buna göre soylulaştırıcıların konut çevrelerinden duydukları memnuniyetlerinde, mekan

duygularında, yaşam memnuniyetlerinde ve daha fazla ödeme istekliliklerindeki değişimler analiz konusu yapılmakta, soylulaştırma süreci bu değişkenlerdeki yaşanan değişimler yoluyla açıklanmaya çalışılmaktadır.

Önerilen araştırma modeli böylelikle soylulaştırmanın nerede, neden, ne zaman ve nasıl ortaya çıktığına ilişkin sorulara cevaplar aranırken arz ve talep tarafı yaklaşımlarının değerlendirmelerini sürekli olarak göz önünde bulundurmuş olmaktadır. Modelin, soylulaştırmanın farklı formları bağlamında örneğin; mekanın işlevsel değerinin önemsendiği ve çocuklu ailelerin mekan tercihlerinde güvenli bir çevrede çocuklarına kaliteli eğitim sunan okulların, parkların, oyun alanlarının ve toplumsal hizmet veren merkezlerin varlıklarının önemli rol oynadığı aile soylulaştırması (Butler, 2003; Karsten, 2007) bağlamında ya da farklı soylulaştırıcı grupları üzerinde örneğin; mekanın kendine özgü şartlarını fazlasıyla korumaya özen gösteren ve eski sakinlerin kültürlerini önemseyen sosyal korumacılar (Brown-Sracino 2004, 2009) üzerinde ve ayrıca gayrimenkul satış fiyatları bağlamında daha fazla ödeme istekliliği ile ilgili yapılacak araştırmalarda kullanılabileceği değerlendirilmektedir.

### **3.3.2. Uygulamacılara Öneriler**

Bu çalışma Türkiye’de öğrencileşmenin tespiti çalışmalarına ve Eskişehir’de öğrencileşme konusunda yapılacak araştırmalara bir yol açmakta ayrıca Eskişehir’de bireysel ve kurumsal yatırımcıların yatırımlarına ilişkin yapacakları değerlendirmelerde ve karar vericilerin uygulayacakları kentsel politikalarda faydalanabilecekleri pratik bilgiler ortaya koymaktadır.

Diğer kentlerdeki bireysel ve kurumsal yatırımcılar ve karar vericiler de bu araştırmadan elde edilen bilgilerden kendi kentlerindeki yatırımlarını ve kentsel politikalarını planlarken faydalanabilir, öngörü oluşturabilirler. Bu araştırmada yer alan kavramların önemi kabul edildiğinde üniversite öğrencilerine yönelik kiralık konut pazarının dinamikleri daha iyi anlaşılabilir, fiyat istikrarı sağlanabilir ve daha dengeli kentsel politikalar geliştirilebilir.

Birçok ülkeden elde edilen kanıtlar üniversite öğrencilerinin yerel konut kiralama pazarlarında son derece etkili aktörler olduklarını ortaya koymaktadır (Rugg vd., 2002; Charbonneau vd., 2006; Baron vd., 2010; Rugg ve Quilgars, 2015). Bununla birlikte konut sahiplerinin konutlarını geçici kiracılar olarak görülen üniversite öğrencilerine (Zubairu ve Noralfishah, 2016) kiralamaları yüzünden kira gelirlerinin düzensiz hale gelebilmesi ve bu konutların yapısal özellikleri nedeniyle bu niş pazarın (Rugg vd., 2002; Donaldson vd., 2014) kendine özgü bir karakterinin oluştuğu (Rugg vd., 2002) tüm bu nedenlerle üniversite öğrencilerine konut kiralamanın diğer kiracı gruplarına konut kiralamaktan farklı olduğu ifade edilmektedir (Rugg vd., 2002; Russo vd., 2007). Bununla birlikte konut sahiplerinin öğrencilerden kaynaklı canlı kiralık konut talebinden olabildiğince yüksek kiralar elde etmeye çalışarak yararlanmaya çalıştıkları ve böylelikle tekeli bir pazarın ortaya çıkmasına neden oldukları (Zubairu ve Noralfishah, 2016) öğrencilerin sıklıkla konut sahiplerinin insafı ile karşı karşıya bırakıldıkları (Munro ve Livingston, 2012; Sage vd., 2013) ve çoğu kez istismar edildikleri belirtilmektedir (Donaldson vd. 2014).

Bu nedenlerle üniversite öğrencilerinin oluşturduğu bu niş pazarda, kiralık konut fiyatı düzeylerinin izlenebilmesi, gerekli görüldüğü hallerde kira kontrolü uygulamalarının yapılarak öğrencilere istikrarlı bir biçimde uygun fiyatlı kiralık konut fırsatlarının sunulabilmesi, öğrencilerin istismar edilmelerinin önlenmesi, bu pazardaki gelecekteki talep yapısının önceden isabetli olarak tahmin edilebilmesi, kentteki tüm paydaşların yaşam memnuniyetlerini arttıracak etkin kentsel politikaların başarıyla uygulanabilmesi ayrıca toplumsal bir olay olan öğrencileşme konusunda farkındalığın yaratılabilmesi için;

öğrencilere kiralanan konutların, konut sahiplerinin ve bu konutları kiralayan öğrencilerin kayıt altına alınması, ayrıca bu konutların öğrencilere kiralanabilir olduklarını belirten lisans düzenlemelerinin yapılması, öğrencilere yönelik konut kiralamalarına ilişkin kanuni düzenlemelerin yapılarak kontrol mekanizmalarının oluşturulması ve Eskişehir Tepebaşı'nda yaşanan öğrencileşmenin gelişim sürecinin güncel olarak izlenmesi önerilmektedir.



Böylelikle üniversite öğrencilerinin oluşturdukları kiralık konut pazarında fiyat istikrarı sağlanabilir ve öğrencileşme olayının kentteki tüm kesimlerin faydasına hizmet edebilecek, sağduyuyu, eşitlikçiliği, kültürel ve ekonomik bütünleşmeyi göz önünde tutan bir yapı içinde gelişebilmesi mümkün hale gelebilir.

### **3.3.3. Sonuçlar**

Bu araştırmanın sonucunda elde edilen temel bulgular aşağıda özetlenmiştir;

Konut çevresinden duyulan memnuniyetin yaşam memnuniyeti üzerinde pozitif etkiye sahip olduğu belirlenmiştir. Buna göre konut çevresinden duyulan memnuniyet düzeyleri yüksek olan üniversite öğrencilerinin yaşam memnuniyetlerinin yüksek düzeyde olması muhtemeldir. Araştırmada elde edilen bulgular konut çevresinden duyulan memnuniyetin yaşam memnuniyeti üzerinde pozitif etkiye sahip olduğunu belirten araştırmaları desteklemektedir.

Yaşam memnuniyetinin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkiye sahip olduğu belirlenmiştir. Buna göre yaşam memnuniyet düzeyleri yüksek olan üniversite öğrencilerinin daha fazla kira ödeme istekliliklerinin yüksek düzeyde olması muhtemeldir. Araştırmada elde edilen bulgular yaşam memnuniyetinin daha fazla ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkiye sahip olduğunu belirten araştırmaları desteklemektedir.

Konut çevresinden duyulan memnuniyetin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkiye sahip olduğu belirlenmiştir. Buna göre konut çevresinden duyulan memnuniyet düzeyleri yüksek olan üniversite öğrencilerinin daha fazla kira ödeme istekliliklerinin yüksek düzeyde olması muhtemeldir. Araştırmada elde edilen bulgular konut çevresinden duyulan memnuniyetin daha fazla kira ödeme istekliliği üzerinde pozitif etkiye sahip olduğunu belirten araştırmaları desteklemektedir.

Konut çevresinden duyulan memnuniyet ve daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin tam aracılık rolünün olduğu keşfedilmiştir. Aracı değişkenler aracılığıyla bağımsız bir değişken ile bağımlı bir değişken arasındaki ilişkilerin altında yatan mekanizma veya sürecin işleyişi net olarak belirlenir ve bu nedenle çok daha iyi açıklanabilir. Aracılık etkisinin analizi

teorilerin test edilmesi ve pratik bilgilerin üretilebilmesi bakımından da önemlidir. Bu nedenle araştırmada konut çevresinden duyulan memnuniyet ile daha fazla kira ödeme istekliliği arasındaki ilişkide yaşam memnuniyetinin tam aracılık rolünün keşfedilmiş olmasının literatüre önemli bir katkı sağladığı değerlendirilmektedir.

Üniversite ğrencilerin mekan duygularının, yaşam memnuniyetleri ve daha fazla kira ödeme isteklilikleri üzerinde pozitif etkiye sahip olduğu belirlenememiştir.

Mahallenin içsel saygınlığı, sosyal ortam ve konut memnuniyetinin tek bir boyuta indirgenemeyen benzersiz yapılar olduğu diğer bir anlatımla öğrencilerin konut çevresinden duyulan memnuniyetin sosyal ve fiziki unsurları arasında ayırım yaptıkları belirlenmiştir. Bu durum daha önce yapılan araştırmalarda konut çevresinden duyulan memnuniyetin çok boyutlu bir kavram olduğunu, sosyal ve fiziksel vrenin konut çevresinden duyulan memnuniyetin gelişimine katkı sağladığını gösteren bulguları desteklemektedir.

Mekan kimliği, mekan bağlılığı ve mekan bağımlılığının tek bir boyuta indirgenemeyen benzersiz yapılar olduğu diğer bir anlatımla öğrencilerin mekan duygusunun duygusal, bilişsel ve davranışsal unsurları arasında ayırım yaptıkları belirlenmiştir. Bu durum daha önce yapılan araştırmalarda mekan duygusunun çok boyutlu bir kavram olduğunu, sosyal ve fiziksel vrenin mekan duygusunun gelişimine katkı sağladığını gösteren bulguları desteklemektedir.

Eskişehir Tepebaşı'nda öğrencileşen mahallelerde kiralık konutlarda ikamet eden niversite ğrencilerinin konut çevresinden duyulan memnuniyet, mekan duygusu, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme istekliliği düzeylerinin ortalamaları dikkate alındığında, öğrencilerin yaşam memnuniyetlerinin görece olarak yüksek olduğu, konut çevresinden duyulan memnuniyet, yaşam memnuniyeti ve daha fazla kira ödeme isteklilikleri düzeylerinin ise görece olarak düşük olduğu görülmektedir.

## KAYNAKÇA

- Aaker, D. A. (1996). 'Measuring Brand Equity Across Products and Markets', *California Management Review*, C: 38, No: 3, ss. 102–120.
- Acquisti, A. ve Spiekermann, S. (2011). 'Do Interruptions Pay off? Effects of Interruptive Ads on Consumers' Willingness to Pay', *Journal of Interactive Marketing*, C: 25, No: 4, ss. 226–240.
- Ackermann, A. ve Visser, G. (2016). 'Studentification in Bloemfontein, South Africa'. Derleyen: Szymanska, D. and Rogatka, K., *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, No: 31, Torun: Nicolaus Copernicus University, ss. 7–17.
- Adams, D. ve Tiesdell, S. (2013). 'Shaping Places: Urban Planning, Design and Development', Abingdon Oxon, Routledge.
- Adriaanse, C. C. M. (2007). 'Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS)', *Journal of Housing and the Built Environment*, C:22, No:3, ss. 287–304.
- Ahlert, M., Breyer, F. ve Schwetmann, L. (2013). 'How You Ask is What You Get: Willingness-to-Pay for a QALY in Germany', *Econometrics: Econometric & Statistical Methods - Special Topics eJournal*. ss. 1-26.
- Aiello, A., Ardone, R. ve Scopelliti, M. (2010). 'Neighbourhood planning improvement: Physical attributes, cognitive and affective evaluation and activities in two neighbourhoods in Rome', *Evaluation and Program Planning*, C: 33 No: 3 , 264-275.
- Aigbavboa, C. ve Thwala, W. (2016). 'A notional appraisal of the bases of housing satisfaction' *International Journal for Housing Science*, C: 20, No : 2, ss. 133–145.
- Aknin, L. B., Wiwad, D. ve Hanniball, K. B. (2018). 'Buying well-being: Spending behavior and happiness', *Social and Personality Psychology Compass*, C: 12, No: 5, e12386, ss. 1-12.
- Allinson, J. (2006). 'Over-Educated, Over-Exuberant and Over Here? The Impact of Students on Cities', *Planning, Practice & Research*, C: 21, No: 1, ss.. 79 - 94.
- Alphonse, R. ve Alfnes, F. (2016). 'Eliciting Consumer WTP for Food Characteristics in a Developing Context: Application of Four Valuation Methods in an African Market', *Journal of Agricultural Economics*, C: 68, No: 1, ss. 123–142.
- Altunışık, R., Çoşkun, R., Bayraktaroğlu, S. ve Yıldırım, E. (2010). 'Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri'. Sakarya. Sakarya Yayıncılık.
- Amaratunga, D., Baldry, D., Sarshar, M., & Newton, R. (2002). Quantitative and qualitative research in the built environment: application of "mixed" research approach. *Work Study*, C: 51, No: 1, ss. 17–31.
- Amerigo, M. ve Aragones, J. (1990). 'Residential satisfaction in council housing', *Journal of Environmental Psychology*. No: 10, ss. 313-325.

- Amerigo, M. ve Aragonés, J.I. (1997). "A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction", *Journal of Environmental Psychology*. No: 17, ss. 47–57.
- Amati, V., Meggiolaro, S., Rivellini, G. ve Zaccarin, S. (2018). "Social relations and life satisfaction: the role of friends", *Genus*, C: 74, No:1, ss. 1-18.
- Ami, D., Aprahamian, F., Chanel, O., Joule, R.V. ve Luchini, S. (2014). "Willingness to pay of committed citizens: A field experiment", *Ecological Economics*, No: 105, ss. 31–39.
- Amole, D. (2009). "Residential satisfaction in students' housing", *Journal of Environmental Psychology*, No: 29, ss. 76-85.
- Anderson, S.T. ve West, S.E. (2006). "Open space, residential property values, and spatial context", *Regional Science and Urban Economics*, No: 36, ss. 773–789.
- Andersson, J., Sadgrove, J. ve Valentine, G. (2012). "Consuming campus: geographies of encounter at a British University", *Social and Cultural Geographies*, C:13 No:5, ss. 501-515.
- Andrews, D. ve A. Sanchez, C. (2011). "Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries", *OECD Economics Department Working Papers*, No: 849, OECD Publishing, Paris.
- Anselmsson, J., Vestman Bondesson, N. ve Johansson, U. (2014). "Brand image and customers' willingness to pay a price premium for food brands" *Journal of Product & Brand Management*, C: 23, No: 2, ss. 90–102.
- Antaramian, S. (2017). "The importance of very high life satisfaction for students' academic success". *Cogent Education*, C: 4, No: 1, ss. 1-10.
- Armstrong, H.W., Darrall, J. ve Grove-White, R. (1997). "Maximising the local economic, environmental and social benefits of a university: Lancaster University", *GeoJournal* No: 41, ss. 339-350.
- Arvin, B. M. ve Lew, B. (2012). "Life satisfaction and environmental conditions: issues for policy", *International Journal of Global Environmental Issues*, C:12, No: 1, ss. 76-90.
- Ash, C. ve Huebner, E. S. (1998). "Life satisfaction reports of gifted middle-school children", *School Psychology Quarterly*, No: 13, ss. 310–321.
- Ash, C. ve Huebner, E. S. (2001). "Environmental events and life satisfaction reports of adolescents: A test of cognitive mediation" *School Psychology International*, No: 22, ss. 320–336.
- Atkinson, R ve Bridge, G. (2005). "Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism". *London*, Routledge.
- Atkinson, R. ve Kintrea, K. (2000). "Owner-occupation, social mix and neighbourhood impacts", *Policy & Politics*, C: 28, No: 1, ss. 93–108.

- Atkinson, R. (2002). "Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda". *ESRC Centre for Neighbourhood Research*, University of Glasgow, Paper 5.
- Atkinson, R. (2004). "The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?", *European Journal of Housing Policy*, C: 4, No:1, ss. 107–131.
- Atkinson, R., Wulff M., Reynolds, M. ve Spinney, A. (2011). "Gentrification and displacement: the household impacts of neighbourhood change." *AHURI Final Report No.160*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Attaran, S. ve Celik, B. G. (2015). "Students' environmental responsibility and their willingness to pay for green buildings" *International Journal of Sustainability in Higher Education*, C: 16, No: 3, ss. 327–340.
- Avni, N. ve Alfasi, N. (2018). "UniverCity: The Vicious Cycle of Studentification in a Peripheral City", *City & Community*, C:17, No: 4, ss. 1248-1269.
- Aylward, P., Essendi, H., Little, K. ve Wilson, N. (2020). "Demand for self-tests: Evidence from a Becker–DeGroot–Marschak mechanism field experiment", *Health Economics*. ss. 1-19.
- Azevedo, J.A A., Custodio, J.F.M. ve Perna, P.A. F. (2013). "Are you happy here? The relationship between quality of life and place attachment", *Journal of Place Management and Development*, No: 6, ss. 102–119.
- Bader, M.D., Ailshire J.A., Morenoff J.D. ve House, J.S. (2010). "Measurement of the Local Food Environment: A Comparison of Existing Data Sources", *American Journal of Epidemiology*, C: 171, No: 5, ss. 609–617.
- Bagchi, R. ve Cheema, A. (2013). "The effect of red background color on willingness-to-pay: The moderating role of selling mechanism", *Journal of Consumer Research*, No: 39, ss. 947–960.
- Bailey, T. C., Eng, W., Frisch, M. B. ve Snyder, C. R. (2007). "Hope and optimism as related to life satisfaction", *The Journal of Positive Psychology*, C:2, No: 3, ss. 168–175.
- Bailey, E., Devine-Wright, P. ve Batel, S. (2016). "Using a narrative approach to understand place attachments and responses to power line proposals: The importance of life-place trajectories", *Journal of Environmental Psychology*, No: 48, ss. 200–211.
- Bajari, P. ve Kahn, M. E. (2005). "Estimating Housing Demand With an Application to Explaining Racial Segregation in Cities", *Journal of Business & Economic Statistics*, C:23, No: 1, ss. 20–33.
- Baker, E. (2008). "Improving outcomes of forced residential relocation: the development of an Australian tenants' spatial decision support system", *Urban Studies*, C:45, No:8, ss. 1712–1728.

Balestra, C. ve Sultan, J. (2013). "Home Sweet Home: The Determinants of Residential Satisfaction and its Relation with Well-being", OECD Statistics Directorate Working Papers, OECD. Paris.

Banerji, A., Chowdhury, S., De Groote, H., Meenakshi, J. V., Haleegoah, J. ve Ewool, M. (2017). "Eliciting Willingness-to-Pay through Multiple Experimental Procedures: Evidence from Lab-in-the-Field in Rural Ghana" *Canadian Journal of Agricultural Economics/Revue Canadienne D'agroeconomie*, C: 66, No: 2, ss. 231–254.

Barcus, H. (2004). "Urban-rural migration in the USA: an analysis of residential satisfaction, *Regional Studies*", C: 38, No: 6, ss. 643–657.

Baron, M. G. ve Kaplan, S. (2010). "The impact of 'studentification' on the rental housing market, 50th Congress of the European Regional Science Association". *Sustainable Regional Growth and Development in the Creative Knowledge Economy*, 19-23 August 2010, Jönköping, Sweden, European Regional Science Association (ERSA), Louvain-laNeuve.

Baron, R. ve Kenny, D. (1986). "The Moderator-Mediator Variable Distinction In Social Psychological Research: Conceptual, Strategic and Statistical Considerations", *Journal of Personality and Social Psychology*, C: 51, No: 6, ss. 1173-1182.

Barrot, C., Albers, S., Skiera, B. ve Schäfers, B. (2010). "Vickrey vs. eBay: Why Second-Price Sealed-Bid Auctions Lead to More Realistic Price-Demand Functions", *International Journal of Electronic Commerce*, C: 14, No: 4, ss. 7–38.

Barton, H. (2017). *"City of Well-Being, a Radical Guide to Planning"*. Abingdon Oxon. Routledge.

Bartram, D.J. (2007). "The sociocultural needs of international students in higher education: a comparison of staff and student views", *Journal of Studies in Higher Education*, C:11, No: 2, ss. 205-214.

Beauregard, R.A. (1986). "The chaos and complexity of gentrification". Derleyen: Smith, P. and Williams, P. *The gentrification of the city*. Allen and Unwin, London. ss. 35-55.

Beidler, K. J. ve Morrison, J. M. (2015). "Sense of place: inquiry and application", *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, C: 9, No: 3, ss. 205–215.

Bernini, C. ve Tampieri, A. (2019). "Happiness in Italian cities", *Regional Studies*, C:53, No:11, ss. 1614–1624.

Bernt, M. ve Holm, A. (2009). "Is It or Is not? The Conceptualisation of Gentrification and Displacement and Its Political Implications in the Case of Berlin-Prenzlauer Berg", *City*, No: 13, ss. 312-332.

Billig, M. (2005). "Sense of place in the neighborhood, in locations of urban revitalization", *GeoJournal*, C: 64; No:2, ss. 117-130.

- Binnie, J., Holloway, J., Millington, S. ve Young, C. (2005).''*Cosmopolitan Urbanism*'' . Sage, London.
- Bishop, Kelly C. ve Alvin D. Murphy. (2011).''Estimating the Willingness to Pay to Avoid Violent Crime: A Dynamic Approach.'' *American Economic Review*, C: 101, No: 3, ss. 625-629.
- Blanchflower, D. G. ve Oswald, A. (2004).''Well-Being over Time in Britain and the USA'', *Journal of Public Economics*, C. 88, No: 7, ss. 1359–1586.
- Blasius, J., Friedrichs, J. ve Rühl, H. (2016).''Pioneers and gentrifiers in the process of gentrification'', *International Journal of Housing Policy*, C:16:No: 1, ss. 50-69.
- Bloze, G. ve Skak, M. (2010).''Homeownership and Subjective Wellbeing'' *Discussion Papers on Business and Economics, University of Southern Denmark*. 5/2010.
- Bocarejo, J. P., Guzman, L. A., Portilla, I., Melendez, D., Gomez, A. M. ve Rivera, C. (2017).''Access as a determinant variable in the residential location choice of low-income households in Bogota.'' *Transportation Research Procedia*, No: 25, ss. 5121–5143.
- Boersma, K., Lagen, H. ve Smets, P. (2013).''Paradoxes of studentification: social mix versus gentrification in a disadvantaged neighbourhood in Amsterdam'', *The Open Urban Studies Journal*, C:6, No:1 ss. 40–49.
- Bonaiuto, M., Aiello, A., Perugini, M., Bonnes, M. ve Ercolani, A. P. (1999).''Multidimensional Perception of Residential Environment Quality And Neighbourhood Attachment In The Urban Environment'', *Journal of Environmental Psychology*, C:19, No: 4, ss. 331–352.
- Bonaiuto, M., Carrus, G., Martorella, H. ve Bonnes, M. (2002).''Local identity processes and environmental attitudes in land use changes: The case of natural protected areas'', *Journal of Economic Psychology*. No: 23, ss. 631- 653.
- Bonaiuto, M., Fornara, F. ve Bonnes, M. (2003).''Indexes of perceived residential environment quality and neighbourhood attachment in urban environments: a confirmation study on the city of Rome'', *Landscape and Urban Planning*, C: 65, No: 1-2, ss. 41–52.
- Bonaiuto, M. (2004).''*Residential Satisfaction and Perceived Urban Quality*'' , İçinde: Encyclopedia of applied psychology. No: 3, ss. 267-272.
- Borges, A., Babin, B. J. ve Spielmann, N. (2013).''Gender orientation and retail atmosphere: Effects on value perception'', *International Journal of Retail & Distribution Management*, No: 41, ss. 498–511.
- Botha, F. ve Booysen, F. (2013).''The relationship between marital status and life satisfaction among South African adults'' *Acta Academica*. No: 45, ss. 150-178.
- Boterman, W.R., Karsten, L., ve Musterd, S. (2010).''Gentrifiers settling down? Patterns and trends of residential location of middle-class families in Amsterdam'', *Housing Studies*, C: 25, No: 5, ss. 693-714.

- Bourdieu, P. (1984). 'Distinction: A social critique of the judgment of taste'. Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press.
- Boyd, M. (2008). 'Defensive Development: The Role of Racial Conflict in Gentrification', *Urban Affairs Review*, C:43, No: 6, ss. 751–776.
- Bramston, P., Pretty, G. ve Chipuer, H. (2002). 'Unravelling subjective quality of life: An investigation of individual and community determinants', *Social Indicators Research*, C:59, No:3, ss. 261- 274.
- Brantley, A., Huebner, E. S. ve Nagle, R. J. (2002). 'Multidimensional life satisfaction reports of adolescents with mild mental disabilities', *Mental Retardation*, No: 40, ss. 321–329.
- Brehm, J., Eisenhauer, B. ve Stedman, R. (2012). 'Environmental concern: Examining the role of place meaning and place attachment', *Society and Natural Resources*, No: 26, 522–538.
- Breidert, C., Hahsler, M. ve Reutterer, T. (2006). 'A review of methods for measuring willingness-to-pay', *Innovative Marketing*, C: 2, No: 4, ss. 8–32.
- Bridge, G. (2001). 'Estate agents as interpreters of economic and cultural capital: The gentrification premium in the Sydney housing market', *International Journal of Urban and Regional Research*, No: 25, ss. 87-101.
- Bridge, G. ve R. Dowling (2001). 'MicroGeographies of Retailing and Gentrification', *Australian Geographer*, C: 32, No: 1, ss. 93-107.
- Bridge, G. (2003). 'Time - space trajectories in provincial gentrification', *Urban Studies*, No: 40, ss. 2545- 2556.
- Bridge, G. (2007). 'A global gentrifier class?', *Environment and Planning A*, C: 39, No: 1, ss. 32–46.
- Bromley, R. (2006). 'On and off campus: colleges and universities as local stakeholders', *Planning, Practice & Research*, C: 21, No: 1, ss. 1–24.
- Brown, G. ve Raymond, C. (2007). 'The relationship between place attachment and landscape values: toward mapping place attachment', *Applied Geography*, No: 27, ss. 89–111.
- Brown, G., Raymond, C. M. ve Corcoran, J. (2015). 'Mapping and measuring place attachment', *Applied Geography*, No: 57, 42–53.
- Brown-Saracino, J. (2004). 'Social Preservationists and the Quest for Authentic Community', *City & Community*, No:3, ss. 135–156.
- Brown-Saracino, J. (2007). 'Virtuous Marginality: Social Preservationists and the Selection of the Old-Timer', *Theory and Society* C: 36, No: 5, ss. 437–68.
- Brown-Saracino, J. (2009). 'A Neighborhood That Never Changes: Gentrification, Social Preservation, And The Search For Authenticity'. Chicago. The University of Chicago Press.
- Brown-Saracino, J. (2010). 'The Gentrification Debates'. Routledge, New York.



- Brown-Saracino, J. ve Rumpf, C. (2011). "Diverse imageries of gentrification: Evidence from Newspaper Coverage in seven U.S. cities 1986–2006" *Journal of Urban Affairs*, C. 33, No:3, ss. 289–315.
- Brownstein, N. C., Louis, T. A., O'Hagan, A. ve Pendergast, J. (2019). "The Role of Expert Judgment in Statistical Inference and Evidence-Based Decision-Making", *The American Statistician*, C: 73, No:1, ss. 56–68.
- Brougham, R. R., Zail, C. M., Mendoza, C. M. ve Miller, J. R. (2009). "Stress, sex differences, and coping strategies among college students", *Current Psychology*, No: 28, ss. 85-97.
- Brun, J. ve Fagnani, J. (1994). "Lifestyles and locational choices—trade-offs and compromises: a case-study of middle-class couples living in the Ile-de-France region". *Urban Studies*, C: 31, No: 6, ss. 921-934.
- Bushong, B., King, L. M., Camerer, C. F. ve Rangel, A. (2010). "Pavlovian processes in consumer choice: The physical presence of a good increases willingness-to-pay", *American Economic Review*, C: 100, No: 4, ss. 1556–1571.
- Butler, T. (2003). "Living in the bubble: gentrification and its "others" in North London", *Urban Studies*, C: 40, No: 12, ss. 2469-2486.
- Butler, T. ve Robson, G. (2001). "Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: a comparison of three south London neighbourhoods", *Urban Studies*, No: 38, ss. 2145–2162.
- Butler, T. ve Robson, G. (2003). "*London Calling: The Middle Classes and the Re-making of Inner London*". Oxford. Berg.
- Butler, T. ve Lees, L. (2006). "Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level", *Transactions of the Institute of British Geographers*, C: 31, No: 4, ss. 467–487.
- Buys, L. ve Miller, E. (2012). "Residential satisfaction in inner urban higher-density Brisbane, Australia: role of dwelling design, neighbourhood and neighbours", *Journal of Environmental Planning and Management*, C: 55, No: 3, ss. 319–338.
- CABE Space. (2007). *Paved with Gold: The Real Value of Street Design*. London: CABE.
- Cameron, S. (2003). "Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: 'Going forGrowth' in Newcastle upon Tyne", *Urban Studies* C: 40, ss. 2367-2382.
- Cameron, S. ve Coaffee, J. (2005). "Art, Gentrification and Regeneration - From Artist as Pioneer to Public Arts", *European Journal of Housing Policy*, C: 5, No: 1, ss. 39–58.
- Camfield, L. ve Skevington, S. M. (2008). "On Subjective Well-being and Quality of Life", *Journal of Health Psychology*, C: 13, No: 6, ss. 764–775.
- Canal-Bruland R. ve van der Kamp J. (2015). "Embodied perception: a proposal to reconcile affordance and spatial perception", *Iperception*, C:6, No: 2 ss. 63–66.

- Carlsson, F., He, H. ve Martinsson, P. (2013). "Easy come, easy go: The role of windfall money in lab and field experiments," *Experimental Economics*, C: 16, No: 2, ss. 190–207.
- Carmona, M. (2019). "Place value: place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes", *Journal of Urban Design*, C: 24, No: 1, ss. 1–48.
- Carroll, G.R. ve Torfason, M. T. (2011). "Restaurant Organizational Forms and Community in the U.S. in 2005", *City & Community*, C:10, No: 1, ss. 1–24.
- Carvalho, M., George, V. R. ve Anthony, K. H. (1997). "Residential satisfaction in Conominos exclusivos (gate-guarded neighborhoods) in Brazil" *Environment and Behavior*, C: 29, No: 6, ss. 734-768.
- Casakin, H. ve Billig, M. (2009). "Effect of settlement size and religiosity on sense of place in communal settlements", *Environment and Behavior*, C: 41, No:6, ss. 821-835.
- Casakin, H. ve Reizer, A. (2017). "Place attachment, residential satisfaction, and life satisfaction: Traditional and renewed kibbutz", *Journal of Human Behavior in the Social Environment*, C: 27, No: 7, ss. 639–655.
- Casellas, A., Jutgla, E. ve Pallares-Barbera, M. (2012). "Artists, Cultural Gentrification and Public Policy", *Urbani izziv*, No: 23, ss. 104-114.
- Cassoni, C., Marturano, E. M., Coimbra, S. ve Fontaine, A. M. (2017). "A validation study of the Multidimensional Life Satisfaction Scale for Children", *Psicologia: Reflexão e Crítica*, C:30, No: 1, ss.1-9.
- Chan, T. Y., Kadiyali, V. ve Park, Y.-H. (2007). "Willingness to pay and competition in online auctions", *Journal of Marketing Research*, No:44, ss. 324–333.
- Chan, C. ve Mogilner, C. (2017). "Experiential gifts foster stronger social relationships than material gifts", *Journal of Consumer Research*, C:43, No:6, ss. 913-931.
- Chang, L., McBride-Chang, C., Stewart, S. M. ve Au, E. (2003). "Life satisfaction, self-concept, and family relations in Chinese adolescents and children" *International Journal of Behavioral Development*, C:27, No:2, ss. 182–189.
- Chapman, D. W. ve Lombard, J. R. (2006). "Determinants of Neighborhood Satisfaction in Fee-Based Gated and Nongated Communities" *Urban Affairs Review*, C:41, No:6, ss. 769–799.
- Charbonneau, P., Johnson, L.C. ve Andrey, J. (2006). "Characteristics of university student housing and implications for urban development in mid-sized cities", *Canadian Journal of Urban Research*, No: 15, ss. 278-300.
- Charness, G., Gneezy, U. ve Kuhn, M. A. (2012). "Experimental methods: Between-subject and within subject designs", *Journal of Economic Behavior & Organization*, C:81, No:1, ss. 1–8.

Chatterton, P. (1999). "University students and city centres – The formation of Exclusive geographies. The case of Bristol, UK.", *Geoforum*, C: 30, No: 2, ss. 117-133.

Chatterton, P. (2000). "The cultural role of universities in the community: Revisiting the university community debate", *Environment and Planning A*, C:32, No: 1, ss. 165-181.

Chatterton, P. ve Hollands, R. (2002). "Theorising Urban Playscapes: Producing, Regulating and Consuming Youthful Nightlife City Spaces", *Urban Studies*, C: 39, No: 1, ss. 95-116.

Chatterton, P. ve Hollands, R. (2003). "Urban Nightscapes: Youth Cultures, Pleasure Spaces and Corporate Power". London. Routledge.

Chatterton, P. (2010). "The Student City: An Ongoing Story of Neoliberalism, Gentrification, and Commodification", *Environment and Planning A: Economy and Space*, C:42, No:3, ss. 509-514.

Chen, Y. ve Frank, Q. F. (2015). "The behavioral consequences of service quality: An empirical study in the Chinese retail pharmacy industry", *Health Marketing Quarterly*, No: 32, ss.14-30.

Chen, Y., Wang, J. ve Yu, Y. (2019). "A Study on Consumers' Willingness to Pay for Remanufactured Products: A Study Based on Hierarchical Regression Method", *Frontiers in Psychology*, C: 10, No: 2044, ss.1-9.

Chen, N., Hall, C., Yu, K. ve Qian, C. (2019). "Environmental Satisfaction, Residential Satisfaction, and Place Attachment: The Cases of Long-Term Residents in Rural and Urban Areas in China" *Sustainability*, C: 11, No: 6439, ss.1-20.

Chernev, A. (2003). "Reverse pricing and online price elicitation strategies in consumer choice", *Journal of Consumer Psychology*, No: 13, ss. 51–62.

Cheung, H.Y. ve Chan, A.W.H. (2009). "The effect of education on life satisfaction across countries", *Alberta Journal of Educational Research*, No: 55, ss. 124-136.

Cheung, F. ve Lucas, R. E. (2016). "Income inequality is associated with stronger social comparison effects: The effect of relative income on life satisfaction" *Journal of Personality and Social Psychology*, C:110, No: 2, ss. 332–341.

Chow, H. P. (2005 a). "Assessing the determinants of life satisfaction in a Canadian university student sample", *Alberta Journal of Educational Research*, C:51, No: 1, ss. 85-91.

Chow, H. P. (2005 b). "Life Satisfaction Among University Students in a Canadian Prairie City: a Multivariate Analysis", *Social Indicators Research*, C:70, No:2, ss. 139–150.

Christafore, D. ve Leguizamon, S. (2016). "Is "Gaytrification" a Real Phenomenon?", *Urban Affairs Review*, C: 54, No: 5, ss. 994–1016.

- Chung, J. Y., Kyle, G. T., Petrick, J. F. ve Absher, F. D. (2011). "Fairness of prices, user fee policy and willingness to pay among visitors", *Tourism Management*, No: 32, ss. 1038-1046.
- Clark, A. E. ve Oswald, A.J. (2002). *Well-being in panels, mimeo*. DELTA, Paris, France.
- Clark, W. A. V., Deurloo, M. ve Dieleman, F. M. (2006). "Residential mobility and neighbourhood outcomes", *Housing Studies*, C:21, No: 3, ss. 323–342.
- Clay, P.L. (1979). "Neighbourhood renewal: Middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighbourhoods". *Lexington*, Lexington Books.
- Cramm, J. M., Moller, V. ve Nieboer, A. P. (2011). "Individual- and Neighbourhood-Level Indicators of Subjective Well-Being in a Small and Poor Eastern Cape Township: The Effect of Health, Social Capital, Marital Status, and Income" *Social Indicators Research*, C:105, No:3, ss. 581–593.
- Creswell, J. W. (2009). "Research Design: qualitative, quantitative and mixed approaches." Third Edition. Thousand Oaks, Sage.
- Crowder, K. (2000). "The racial context of white mobility: an individual-level assessment of the white flight hypothesis", *Social Science Research*, No: 29, ss. 223–257.
- Coates, D., Anand, P. ve Norris, M. (2015). "Housing, happiness and capabilities: A summary of the international evidence and models", *Open Discussion Papers in Economics*, No: 81, The Open University, Economics Department, Milton Keynes.
- Cochrane, A. ve Williams, R. (2013). "Putting higher education in its place: the socio-political geographies of English universities." *Policy and Politics*, C: 41, No:1, ss. 43–58.
- Cocola-Gant, A. (2016). "Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield". *Sociological Research Online*. C: 21, No: 3, ss. 1-10.
- Collins, F.L. (2010). "International students as urban agents: International education and urban transformation in Auckland, New Zealand", *Geoforum*, No:41, ss. 940-950.
- Cooke, P. (2004). "Life science clusters and regional science policy", *Urban Studies*, No:41, ss. 1113-1131.
- Cortés, A. (2004). "Estimating the impacts of urban universities on neighborhood housing markets: an empirical analysis", *Urban Affairs Review*, C: 39, No: 3, ss. 342–375.
- Cotes-Torres, A., Munoz-Gallego, P. A. ve Cotes-Torres, J. M. (2012). "S-shape relationship between customer satisfaction and willingness to pay premium prices for high quality cured pork products in Spain", *Meat Science*, C: 90, No: 3, ss. 814–818.

- Corathers, S. D., Kichler, J. C., Fino, N. F., Lang, W., Lawrence, J. M., Raymond, J. K., Yi-Frazier, J. P., Dabelea, D., Liese, A. D., Saydah, S. H., Seid, M. ve Dolan, L. M. (2016). "High Health Satisfaction Among Emerging Adults With Diabetes: Factors Predicting Resilience", *Health Psychology*, C: 36, No: 3, s. 206–214.
- Coulter, R., Van Ham, M. ve Findlay, A.M. (2016). "Re-thinking residential mobility: Linking lives through time and space", *Progress in Human Geography*, C: 40, No: 3, ss. 352-374.
- Couture, V. ve Handbury, J. (2017). "Urban revival in America, 2000 to 2010", Working Paper 24084, National Bureau of Economic Research.
- Coss, P. (2003). "The Origins of the English Gentry". Cambridge. Cambridge University Press.
- Cotton Bronk, K., Hill, P. L., Lapsley, D. K., Talib, T. L. ve Finch, H. (2009). "Purpose, hope, and life satisfaction in three age groups", *The Journal of Positive Psychology*, C:4, No: 6, ss. 500–510.
- Counted, V. (2016). "Making sense of place attachment: towards a holistic understanding of people-place relationships and experiences", *Environment, Space, Place*, C: 8, No: 1, ss. 7-32.
- Curran, W. (2007). "From the frying pan to the oven: Gentrification and the experience of industrial displacement in Williamsburg, Brooklyn", *Urban Studies*, C: 44, No: 8, ss. 1427 – 1440.
- Dallimer, M., Tinch, D., Hanley, N., Irvine, K. N., Rouquette, J. R., Warren, P. H. ve Armsworth, P. R. (2013). "Quantifying Preferences for the Natural World Using Monetary and Nonmonetary Assessments of Value", *Conservation Biology*, C: 28, No: 2, ss. 404–413.
- Dangschat, J. S. (1988). "Gentrification - Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel". Derleyen: Friedrichs, J. *Soziologische Stadtforschung*. Opladen. Westdeutscher Verlag. ss. 272-292.
- Daraei, M., ve Mohajery, A. (2012). "The Impact of Socioeconomic Status on Life Satisfaction", *Social Indicators Research*, C: 112, No: 1, ss. 69–81.
- Davidson, M. (2007). "Gentrification as global habitat: a process of class formation or corporate creation?", *Transactions of the Institute of British Geographers*, C:32, No: 4, ss. 490–506.
- Davidson, G. (2009). "Carlton and the campus: the university and the gentrification of inner Melbourne 1958–75", *Urban Policy and Research*, C: 27, No: 3, ss. 253–264.
- Davidson, M. ve Lees, L. (2005). "New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance", *Environment and Planning A*, No: 37, ss. 1165 -1190.
- Davidson, M. ve Lees, L. (2010). "New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies", *Population, Space and Place*, C: 16, No: 5, ss. 395- 411.

- De Toni, D., Milan, G. S., Saciloto, E. B. ve Larentis, F. (2017). "Pricing strategies and levels and their impact on corporate profitability", *Revista de Administração*, C: 52, No: 2, ss. 120–133.
- Dekker, K., De Vos, S., Musterd, S. ve Van Kempen, R. (2011). "Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-level Research Approach", *Housing Studies*, C: 26, No: 4, ss. 479–499.
- Demo, D. H., ve Acock, A. C. (1996). "Family structure, family process, and adolescent well-being", *Journal of Research on Adolescence*, No:6, ss. 457–488.
- Desmond, M. (2016). "Evicted: Poverty and Profit In The American City", New York. Crown Publishers.
- Di Tella, R. D., MacCulloch, R. J. ve Oswald, A. J. (2003). "The Macroeconomics of Happiness", *Review of Economics and Statistics*, C: 85, No: 4, ss. 809–827.
- Diaz-Serrano, L. (2006). "Housing Satisfaction, Homeownership and Housing Mobility: A Panel Data Analysis for Twelve EU Countries" *IZA Discussion Paper* No: 2318, ss. 1-44.
- Diaz-Serrano, L. (2009). "Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter?", *Journal of Economic Psychology*, C:30, No: 5, ss. 745-755.
- Diaz-Serrano, L., ve Stoyanova, A. (2010). "Mobility and housing satisfaction: An empirical analysis for 12 EU countries", *Journal of Economic Geography*, C: 10, No:5, ss. 661-683.
- Diener, E. (1984). "Subjective well-being." *Psychological Bulletin* , No: 95, ss. 542–575.
- Diener, E., Emmons, R. A., Larsen, R. J. ve Griffin, S. (1985). "The Satisfaction with Life Scale", *Journal of Personality Assessment*, No: 49, ss. 71-75.
- Diener, E., Sandvik, E., Seidlitz, L. ve Diener, M. (1993). "The relationship between income and well-being: Subjective or absolute?", *Social Indicators Research*, No: 28, ss. 195–223.
- Diener, E. ve Diener, M. (1995). "Cross-cultural correlates of life satisfaction and self-esteem", *Journal of Personality and Social Psychology*, C: 68, No: 4, ss. 653–663.
- Diener, E. ve Suh, E. (1997). "Measuring quality of life: Economic, social, and subjective indicators", *Social Indicators Research*, C: 40, No: 1, ss. 189-216.
- Diener, E., Suh, E. M., Lucas, R. E. ve Smith, H. L. (1999). "Subjective well-being: Three decades of progress" *Psychological Bulletin*, C: 125, No: 2, ss. 276–302.
- Diener, E. (2000). "Subjective well-being: The science of happiness and a proposal for a national index", *American Psychologist*, C: 55, No: 1, ss. 34–43.
- Diener, E., Lucas, R., Schimmack, U. ve Helliwell, J. (2009). *Well-being for public policy*. New York, Oxford University Press.

- Diener, E., Ng, W., Harter, J. ve Arora, R. (2010). "Wealth and happiness across the world: Material prosperity predicts life evaluation, whereas psychosocial prosperity predicts positive feeling", *Journal of Personality and Social Psychology*, No: 99, ss. 52–61.
- Diener, E., Inglehart, R. ve Tay, L. (2012). "Theory and Validity of Life Satisfaction Scales", *Social Indicators Research*, C: 112, No: 3, ss. 497–527.
- Ding, L. ve Hwang, J. (2016). "Cityscape: A Journal of Policy Development and Research". *U.S. Department of Housing and Urban Development. Office of Policy Development and Research*, C: 18, No: 3, ss. 27-55.
- Dolan, P., Peasgood, T. ve White, M. (2008). "Do We Really Know What Makes Us Happy? A Review of the Economic Literature on the Factors Associated with Subjective Well-Being", *Journal of Economic Psychology* C:29, No: 1, ss. 94–122.
- Dolgui, A. ve Proth, J.-M. (2010). "Pricing strategies and models", *Annual Reviews in Control*, C:34, No:1, ss. 101–110.
- Donaldson, R. Benn, J. Campbell, M., Jager, A. (2014). "Reshaping urban space through studentification in two South African urban centres", *Urbani izziv*, C:25, No:13, ss.176-188.
- Douglass, R. P., Duffy, R. D. ve Autin, K. L. (2015). "Living a Calling, Nationality, and Life Satisfaction", *Journal of Career Assessment*, C: 24, No: 2, ss. 253–269.
- Doucet, B. (2014). "A Process of Change and a Changing Process: Introduction to the Special Issue on Contemporary Gentrification", *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, C: 105, No: 2, ss. 125-139.
- Dukeov, I., Eklof, J., Cassel, C., Selivanova, I. ve Murguletz, L. (2002). "Living Condition Index measurements and analysis in St. Petersburg, Russia", *Total Quality Management*, C: 12, No: 7-8, ss. 1031-1036.
- Easthope, H. (2004). "A place called home", *Housing, Theory and Society*, C: 21, No: 3, ss. 128–138.
- Ehrhardt, J., Saris, W. ve Veenhoven, R. (2000). "Stability of Life-satisfaction over Time", *Journal of Happiness Studies*, No: 1, ss. 177–205.
- Eichholtz, P. ve Lindenthal, T. (2014). "Demographics, human capital, and the demand for housing", *Journal of Housing Economics*, No: 26, ss. 19–32.
- Eid, M. ve Diener, E. (2004). "Global judgements of subjective well-being: Situational variability and longterm stability", *Social Indicators Research*, No: 65, ss. 245–277.
- El Ansari, W., Adetunji, H. ve Oskrochi, R. (2014). "Food and mental health: Relationship between food and perceived stress and depressive symptoms among university students in the United Kingdom", *Central European Journal of Public Health*, No: 22, ss. 90-97.

- Elder, G. H., Johnson, M. K., ve Crosnoe, R. (2003). "The emergence and development of life course theory. Derleyen: J. T. Mortimer, & M. J. Shanahan, *Handbook of the life course*. ss. 3-20. New York. Kluwer Academic/Plenum Publishers.
- Elsinga, M. ve J. Hoekstra (2005). "Homeownership and housing satisfaction", *Journal of Housing and the Built Environment*, C: 20, No: 4, ss. 401-424.
- Ertelt, G., Schulz, C.E., Thieme, G. ve Uhlig, C. (2018). "The State –Made Rental Gap Gentrification in Subsidized Rental Housing". Derleyen: Helbrecht, I., *Gentrification and Resistance Researching Displacement Processes and Adaptation Strategies*. Springer VS, Wiesbaden. ss. 91-130
- Euisun, L. ve Sherman. H. (2014). "Gender Differences of Asian College Students' Financial Knowledge Pathways", *Asian Women*, No:30, ss. 27-55.
- Evans-Cowley, J. S. (2006). "The effect of neighborhood-based code enforcement in university communities: the case of the Ohio State University", *Planning, Practice & Research*, C: 21, No: 1, ss. 109–120.
- Fabula, S., Horvath, D., Boros, L. ve Kovacs, Z. (2015). "The contradictory effects of studentification and diversification on the social cohesion of Jozsefvaros / Budapest". Draft Paper, *Young Divercities: Encountering and Living with Hyper-Diversity – Young People's Urban Experiences Seminar*, Utrecht 5-6 November 2015.
- Fabula, S., Boros, L., Kovacs, Z., Horvath, D. ve Pal, D. (2017). "Studentification, diversity and social cohesion in post-socialist Budapest", *Hungarian Geographical Bulletin*, C: 66, No: 2, ss. 157–173.
- Faccioli, M., Czajkowski, M., Glenk, K. ve Martin-Ortega, J. (2020). "Environmental attitudes and place identity as determinants of preferences for ecosystem services", *Ecological Economics*, No: 174, ss. 1-19.
- Fang, Y. (2006). "Residential satisfaction, moving intention and moving behaviours: A study of redeveloped neighbourhoods in inner-city Beijing", *Housing Studies*, C: 21, No: 5, ss. 671– 694.
- Feijten, P. ve Van Ham, M. (2009). "Neighbourhood Change... Reason to Leave?", *Urban Studies*, C:46, No:10, ss. 2103–2122.
- Feit, E. M., Beltramo, M. A. ve Feinberg, F. M. (2010). "Reality Check: Combining Choice Experiments with Market Data to Estimate the Importance of Product Attributes", *Management Science*, C:56, No: 5, ss.785–800.
- Fernandez, C. J., Raitzer, D. ve Ginting, E. (2019). "Potential Use of the Life Satisfaction Approach to Value Nonmarket Goods and Services", *Asian Development Bank Economics Working Paper Series* No: 569.
- Fernandez-Portero, C., Alarcon, D. ve Padura, A.B. (2017). "Dwelling conditions and life satisfaction of older people through residential satisfaction", *Journal of Environmental Psychology*. No: 49, ss. 1–7.



- Ferrer-i-Carbonell, A. ve Frijters, P. (2004). "How Important is Methodology for the estimates of the determinants of Happiness?", *The Economic Journal*, C: 114, No: 497, ss. 641–659.
- Fincher, R. ve Shaw, K. (2009). "The unintended segregation of transnational students in central Melbourne", *Environment and Planning A* C:41, No: 8, ss. 1884–1902.
- Florida, R. (2002). "Building the Creative Community," *The Rise of the Creative Class*. New York: Basic Books. Derleyen: Brown–Saracino, J., (2010). *The Gentrification Debates*. Routledge. Taylor and Francis Group. New York and London. ss. 345-354.
- Florida, R., Mellander, C. ve Stolarick, K., (2011). "Beautiful places: the role of perceived aesthetic beauty in community satisfaction" *Regional Studies*, C:45, No: 1, ss. 33–48.
- Florida, R. (2012). "The rise of the creative class revisited" (Tenth Anniversary Edition). New York, NY. Basic Books.
- Formoso, D., N. Weber, R. ve S. Atkins, M. (2010). "Gentrification and Urban Children's Well-Being: Tipping the Scales from Problems to Promise". *American Journal of Community Psychology*, C: 46, No: 3-4, ss. 395–412.
- Fornell, C. ve Larcker, D. F. (1981). "Evaluating Structural Equation Models with Unobservable Variables and Measurement Error", *Journal of Marketing Research*, C: 18, No: 1, ss. 39–50.
- Francescato, G., Weidemann, S. ve Anderson, J. R. (1989). "Evaluating the built environment from the users point of view: An attitudinal model of residential satisfaction", Derleyen: Wolfgang, *Building evaluation* . Plenum Press. New York. ss. 181–198.
- Frey B., Leuchinger S. ve Stutzer A. (2010). "The life satisfaction approach to environmental valuation", *Annual Review of Resource Economics* No: 2, ss. 139–160.
- Freeman, L. (2005). "Displacement or Succession? : Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods", *Urban Affairs Review*, C:40, No: 4, ss. 463-491.
- Freeman, L. (2006). "There Goes the 'Hood: Views of Gentrification from the Ground Up". Philadelphia, PA. Temple University Press.
- Freeman, L. (2009). "Neighbourhood Diversity, Metropolitan Segregation and Gentrification: What Are the Links in the US?", *Urban Studies*, C: 46, No: 10, ss. 2079-2101.
- Froh, J. J., Kashdan, T. B., Yurkewicz, C., Fan, J., Allen, J. ve Glowacki, J. (2010). "The benefits of passion and absorption in activities: Engaged living in adolescents and its role in psychological well-being" *The Journal of Positive Psychology*, C: 5, No: 4, ss. 311–332.

- Fujiwara, D. ve Campbell, R. (2011). "Valuation Techniques for Social Cost-Benefit Analysis: Stated Preference, Revealed Preference and Subjective Well-Being Approaches", *A report for HM Treasury and Department for Work and Pensions*. ss. 1-77.
- Füller, H. ve Michel, B. (2014). "Stop Being a Tourist! New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg", *International Journal of Urban and Regional Research*, C: 38, No: 4, ss. 1304–1318.
- Gadecki, J. (2012). "The marketers of dreams vs. romantic gentrifiers reflections on consumption in the Polish housing market." *Europa Regional*, C: 20, No: 1, ss. 30-41.
- Gale, D. E. (1979). "Middle Class Resettlement in Older Urban Neighborhoods: The Evidence and the Implications", *Journal of the American Planning Association*, C: 45, No: 3, ss. 293–304.
- Gale, D. E. (1980). "Neighborhood Resettlement: Washington, DC", *Back to the City: Issues in Neighborhood Renovation*. New York. Pergamon. ss. 95-115.
- Galster, G. (2001), "On the nature of neighborhood", *Urban Studies*, C: 38, No: 12, ss. 2111-2124.
- Galster, G. ve Peacock, S. (1986). "Urban gentrification: Evaluating alternative indicators". *Social Indicators Research*, C:18, No: 3, ss. 321-337.
- Garg, M., Gupta, K. ve Jha, R. (2014). "An Empirical Study on Market Research of Organized Students' Housing Industry in India", *International Journal of ICT and Management II*, No: 2, ss. 143-154.
- Garmendia, M., Coronado, J.M. ve Urena, J. M. (2012). "University Students Sharing Flats: When Studentification Becomes Vertical." *Urban Studies*, C: 49, No:12, ss. 2651-2668.
- Garrison, S. T. ve Gutter, M. (2010). "Outstanding AFCPE® Conference Paper: Gender Differences in Financial Socialization and Willingness to Take Financial Risks", *Journal of Financial Counseling and Planning*, C: 21, No. 2, s. 60-72.
- Gentile, M., Tammaru, T., Van Kempen, R. (2012). "Heteropolitanization: social and spatial change in Central and East European Cities", *Cities*, C: 29, No: 5, ss. 291–299.
- George, D. ve Mallery, M. (2010). "SPSS for Windows Step by Step: A Simple Guide and Reference", 10a Edition, Boston. Pearson.
- Ghani, Z.A. ve Suleiman ,N. (2016). "Theoretical Underpinning for Understanding Student Housing", *Journal of Environment and Earth Science*, C: 6, No:1, ss.163-176.
- Giese, J.L. ve Cote, J.A. (2000). "Defining Consumer Satisfaction", *Academy of Marketing Science Review*, No: 1, ss. 1-27.

- Gifford, R., Steg, L. ve Reser, J. P. (2011). ''*Environmental psychology*'' Derleyen: P. R. Martin, F. M. Cheung, M. C. Knowles, M. Kyrios, L. Littlefield, J. B. Overmier, & J. M. Prieto, *IAAP Handbooks of Applied Psychology*, Wiley Blackwell. ss. 440–470.
- Gigantesco A, Fagnani C, Toccaceli V, Stazi MA, Lucidi F, Violani, C. ve Picardi, A. (2019). ''The Relationship Between Satisfaction With Life and Depression Symptoms by Gender'', *Frontiers Psychiatry*, C: 10, No: 419, ss. 1-9.
- Gilleard, C., Hyde, M. ve Higgs, P. (2007).''The impact of age, place, aging in place, and attachment to place on the well-being of the over 50s in England'', *Research on Aging*, No: 29, ss. 590–605.
- Gilman, R., Huebner, E. S. ve Laughlin, J. E. (2000).''A first study of the multidimensional students' lifesatisfaction scale with adolescents'', *Social Indicators Research*, No: 52, ss. 135–160.
- Gilman, R. ve Huebner, E. S. (2006).''Characteristics of adolescents who report very high life satisfaction'', *Journal of Youth and Adolescence*, No: 35, ss. 311–319.
- Glaeser, E. L., Kim, H. ve Luca, M. (2018).''Measuring gentrification: Using Yelp data to quantify neighborhood change'', Working Paper 24952, National Bureau of Economic Research.
- Glass, R. (1964). Aspects of Change. Derleyen: Brown-Saracino, J., *The Gentrification Debates*. New York. Routledge. ss. 19-29.
- Goddard, J. ve Vallance, P. (2013).''*The university and the city*'' . London, UK. Routledge.
- Goi, C. L. (2009).''A Review of Marketing Mix: 4Ps or More?'' , *International Journal of Marketing Studies*, C: 1, No: 1, ss. 2-14.
- Goldbeck, L., Schmitz, T. G., Besier, T., Herschbach, P. ve Henrich, G. (2007).''Life satisfaction decreases during adolescence'', *Quality of Life Research*, C: 16, No: 6, ss. 969–979.
- Gonzales, P.A. (2016).''Heritage and rural gentrification in Spain: the case of Santiago Millas'', *International Journal of Heritage Studies*. C: 23, No: 2, ss. 125-140.
- Gotham, K.F. (2005)''Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter)'', *Urban Studies*, C: 42, No: 7, ss. 1099–1121.
- Grabkowska, M. (2011).''Inner-city transformations after socialism. Findings from interviews with new residents of pre-war tenement houses in Gdansk'', *Bulletin of Geography, Socio-Economic Series*, No: 15, ss. 117-129.
- Grabkowska, M. ve Frankowski, J. (2016).''Close to the city centre, close to the university'. Are there symptoms of studentification in Gdańsk, Poland?'', *Bulletin of Geography, Socio-Economic Series*, No: 32 , ss. 73–83.

- Greene, J. C. (2005). "The generative potential of mixed methods inquiry", *International Journal of Research & Method in Education*, C: 28, No: 2, ss. 207-211.
- Gregg, D.G. ve Walczak, S. (2008). "Dressing your online auction business for success: An experiment comparing two eBay businesses", *MIS Quarterly*, C: 32, No: 3, ss. 653-670.
- Greene, M. ve De Dios Ortuzar, J. (2002). "Willingness to Pay for Social Housing Attributes: A Case Study from Chile", *International Planning Studies*, C:7 No:1, ss. 55-87.
- Gross, D. J. (1988). "Estimating willingness to pay for housing characteristics: An application of the Ellickson bid-rent model." *Journal of Urban Economics*, C: 24, No: 1, ss. 95-112.
- Guimond, L. ve Simard, M. (2010). "Gentrification and neo-rural populations in the Québec countryside: Representations of various actors", *Journal of Rural Studies*, No: 26, ss. 449-464.
- Gumprecht, B. (2003). "The American college town, *Geographical Review*, C: 93, No: 1, ss. 51-80.
- Güriş, S. ve Şak, N.(2016). "An Analysis of the Factors Affecting Preferences for Rental Houses in Istanbul Using Mixed Logit Model: A Comparison of European and Asian Side.", *The Empirical Economics Letters*, C: 15, No: 9, ss. 869-878.
- Hackworth, J. ve Smith, N. (2001). "The changing state of gentrification", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, No: 92, ss. 464-477.
- Haile, P. A. ve Tamer, E. (2003). "Inference with an Incomplete Model of English Auctions", *Journal of Political Economy*, C: 111, No: 1, ss. 1-51.
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J. ve Anderson, R. E. (2009). "Multivariate Data Analysis", 7th Edition, Prentice Hall.
- Halvorsen, I., ve Heyerdahl, S. (2006). "Girls with anorexia nervosa as young adults: Personality, self-esteem, and life satisfaction", *International Journal of Eating Disorders*, No: 39, ss. 285-293.
- Hammit, W.E., Backlund, E. A. ve Bixler, R. D. (2004). "Experience use history, place bonding and resource substitution of trout anglers during recreation engagements", *Journal of Leisure Research*. C: 36, No: 3, ss. 356-378.
- Hammit, W. E., Backlund, E. A. ve Bixler, R. D. (2006). "Place Bonding for Recreation Places: Conceptual and Empirical Development", *Leisure Studies*, C: 25, No: 1, ss. 17-41.
- Hammel, J. D. (1999). "Gentrification and Land Rent: A historical view of the rent gap in Minneapolis", *Urban Geography*, C: 20, No: 2, ss. 116-145.
- Hammel, J. D. ve Wyly, E. K. (1996). "A model for identifying gentrified areas with census data", *Urban Geography* C:17, No:3, ss. 248-268.

- Hamnett, C. (1991). "The blind men and the elephant: the explanation of gentrification", *Transactions of the Institute of British Geographers NS*, C: 16, No: 2, ss. 173-189.
- Hamnett, C. (2003). "Gentrification Post Industrialism and Industrial and Occupational Restructuring in Global Cities". Derleyen: Bridge, G. and Watson, S. *A companion to the city*. Blackwell Publishers Ltd. ss. 331-341.
- Hamnett, C. ve Williams, P.R. (1980). "Social Change in London: A Study of Gentrification", *Urban Affairs Quarterly*, No: 15, ss. 469-487.
- Hand, C. (2019). "Spatial influences on domains of life satisfaction in the UK", *Regional Studies*, C: 54, No: 6, ss. 802-813.
- Hansen T, Slagsvold B. ve Moum. T. (2009). "Childlessness and psychological well-being in midlife and old age: An examination of parental status effects across a range of outcomes", *Social Indicators Research*, C: 94, No: 2, ss. 343-362.
- Hay, R. (1998 a). "Sense of place in developmental context", *Journal of Environmental Psychology*, C: 18, No:1, ss. 5-29.
- Hay, R. (1998 b). "A rooted sense of place in cross-cultural perspective", *Canadian Geographer*, C: 42, No:3, ss. 245-266.
- He, S. (2009). "New-build gentrification in central Shanghai: demographic changes and socioeconomic implications", *Population, Space and Place*, No: 16, ss. 345-361.
- He, S. (2015). "Consuming urban living in 'villages in the city': Studentification in Guangzhou, China", *Urban Studies*, C: 52, No: 15, ss. 2849-2873.
- Helbrecht I. (2018). "Gentrification and Displacement". Derleyen : Helbrecht, I., *Gentrification and Resistance Researching Displacement Processes and Adaption Strategie*. Springer VS, Wiesbaden. ss. 1-7.
- Helliwell, J. F. (2003). "How's life? Combining individual and national variables to explain subjective well-being", *Economic Modelling*, C: 20, No: 2, ss. 331-360.
- Helliwell, J. F. ve Putnam, R. D. (2004). "The social context of well-being", *Philosophical Transactions of the Royal Society*, C: 359, No:1449, ss. 1435-1446.
- Hensher, D. A. (2010). "Hypothetical bias, choice experiments and willingness to pay", *Transportation Research Part B: Methodological*, C: 44, No: 6, ss. 735-752.
- Herfert, G., Neugebauer, C. S. ve Smigiel, C. (2012). "Living In Residential Satisfaction ? Insights From Large-Scale Housing Estates In Central And Eastern Europe", *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, C: 104, No: 1, ss. 57-74.
- Hernandez, B., Hidalgo, M., Salazar-Laplace, M. ve Hess, S. (2007). "Place attachment and place identity in narratives and non-narratives", *Journal of Environmental Psychology*, No: 27, ss. 310-319.

- Hershfield, H. E., Mogilner, C. ve Barnea, U. (2016). "People Who Choose Time Over Money Are Happier", *Social Psychological and Personality Science*, C: 7, No: 7, ss. 697–706.
- Hochstenbach, C. ve Van Gent, W.P.C. (2015). "An anatomy of gentrification processes: variegating causes of neighbourhood change", *Environment and Planning A*, No: 47, ss. 1480-1501.
- Hochstenbach, C. (2017). "State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies", *Housing, Theory and Society*, C: 34, No: 4, ss. 399-419.
- Hodgetts, D., Stolte, O., Chamberlain, K., Radley, A., Groot, S. ve Nikora, L. (2010). "The mobile hermit and the city: Considering links between places, objects, and identities in social psychological research on homelessness", *British Journal of Social Psychology*, C: 49, No: 2, ss. 285-303.
- Hofstetter, R., Miller, K. M., Krohmer, H. ve Zhang, Z. J. (2013). "How do consumer characteristics affect the bias in measuring willingness to pay for innovative products?", *Journal of Product Innovation Management*, C: 30, No: 5, ss. 1042–1053.
- Hoggart, K., Lees, L. ve Davies, A. (2002). "Researching Human Geography", Arnold. London.
- Holdsworth, C. (2009). "Going away to uni: Mobility, modernity, and independence of English higher education students", *Environment and Planning A*, C: 41, No: 8, ss. 1849-1864.
- Holm, A. (2011). "Gentrification in Berlin. Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte". Derleyen: Hermann, H., *Die Besonderheit des Städtischen, Entwicklungslinien der Stadt(soziologie)*, Wiesbaden. Springer VS. ss. 213–232.
- Holm, A., Marcinczak, S. ve Ogirodowczyk, A. (2015). "New-build gentrification in the post-socialist city: Lodz and Leipzig two decades after socialism." *Geografie*, C: 120, No. 2, ss. 164–187.
- Holm, A. ve Schulz, G. (2018). "GentriMap: A Model for Measuring Gentrification and Displacement". Derleyen: Helbrecht, I., *Gentrification and Resistance Researching Displacement Processes and Adaption Strategies*. Springer VS, Wiesbaden. ss. 251-272.
- Holton, M. ve Riley, M. (2013). "Student geographies: exploring the diverse geographies of students and higher education", *Geography Compass*, C: 7, No: 1, ss. 61-74.
- Homburg, C., Koschate, N. ve Hoyer, W. D. (2005). "Do Satisfied Customers Really Pay More? A Study of the Relationship Between Customer Satisfaction and Willingness to Pay" *Journal of Marketing*, C: 69, No: 2, ss. 84–96.
- Hong, Joanna ve Charles, Susan ve Lee, Soomi ve Lachman, Margie. (2019). "Perceived Changes in Life Satisfaction From the Past, Present and to the Future: A Comparison of U.S. and Japan", *Psychology and Aging*, C: 34, No: 3, ss. 317–329.

- Howley, P., Scott, M. ve Redmond, D., (2009). "Sustainability versus liveability: an investigation of neighbourhood satisfaction", *Journal of Environmental Planning and Management*, C: 52, No: 6, ss. 847–864.
- Hoyos, D., Mariel, P. ve Fernandez-Macho, J. (2009). "The influence of cultural identity on the WTP to protect natural resources: Some empirical evidence", *Ecological Economics*, No: 68, ss. 2372-2381.
- Hox, J.J., T.M. Bechger. (1998). "An Introduction to Structural Equation Modeling", *Family Science Review*, No: 11, ss. 354–373.
- Hsee, C. K., Yang, A. X. ve Wang, L. (2010). "Idleness Aversion and the Need for Justifiable Busyness", *Psychological Science*, C: 21, No: 7, ss. 926–930.
- Hu, L. T. ve Bentler, P. M. (1999). "Cutoff criteria for fit indexes in covariance structure analysis: Conventional criteria versus new alternatives", *Structural Equation Modeling: A Multidisciplinary Journal*, C: 6, No: 1, ss. 1-55.
- Huang, Z. ve Du, X. (2015). "Assessment and determinants of residential satisfaction with public housing in Hangzhou, China". *Habitat International*, No: 47, ss. 218–230.
- Hubbard, P. (2006). "NIMBY by another name? A reply to Wolsink", *Transactions of the Institute of British Geographers*, C: 31, No: 1, ss. 92–94.
- Hubbard, P. (2008). "Regulating the social impacts of studentification: a Loughborough case study." *Environment and Planning A*, C: 40, No: 2, ss. 323-341.
- Hubbard, P. (2009). "Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives?", *Environment and Planning A*, C: 41, No:8, ss. 1903-1923.
- Huber, F., Herrmann, A. ve Wricke, M. (2001). "Customer satisfaction as an antecedent of price acceptance: results of an empirical study" *Journal of Product & Brand Management*, C: 10, No: 3, ss 160–169.
- Huebner, E. S. (2004). "Research on assessment of life satisfaction of children and adolescents", *Social Indicators Research*, No: 66, ss. 3–33.
- Huffman, S. K. ve Rizov, M. (2018). "Life satisfaction and diet in transition: Evidence from the Russian longitudinal monitoring survey", *Agricultural Economics*, C: 49, No: 5, ss. 563–574.
- Hui, E. C. M. (1999). "Willingness to Pay for Better Housing in Hong Kong: Theory and Evidence (of Dwelling Space)", *Urban Studies*, C: 36, No: 2, ss, 289–304.
- Hur, M. ve Morrow-Jones, H. (2008). "Factors that influence residents' satisfaction with neighborhoods", *Environment and Behavior*, C: 40, No: 5, ss. 619-635.
- Hwang, J. ve Lin, J. (2016). "What have we learned on the recent causes of gentrification?", *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, C: 18, No: 3, ss. 9–26.

Hyra, D. (2008). "The new urban renewal, Part 2 Public Housing Reforms". The new urban renewal: The economic Transformation of Harlem and Bronzeville. Chicago: University of Chicago Press. Derleyen: Brown–Saracino, J. (2010). *The Gentrification Debates*. Routledge. Taylor and Francis Group. New York and London. ss. 305-315.

Hyra, D. (2012). "Conceptualizing the New Urban Renewal: Comparing the Past to the Present," *Urban Affairs Review*, C: 48, No: 4, ss. 498–527.

Hyra, D. (2015). "The Back-to-the-City Movement: Neighbourhood Redevelopment and Processes of Political and Cultural Displacement", *Urban Studies*, C: 52, No: 10, ss. 1753–1773.

Hyra, D. (2016). "Commentary: Causes and Consequences of Gentrification and the Future of Equitable Development Policy", *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, C:18, No: 3, ss. 171-175.

Ibem, E. O. ve Amole, D. (2012). "Residential Satisfaction in Public Core Housing in Abeokuta, Ogun State, Nigeria", *Social Indicators Research*, C: 113, No: 1, ss. 563–581.

Ilies, R., Yao, J., Curseu, P. L. ve Liang, A. X. (2018). "Educated and Happy: A Four-Year Study Explaining the Links Between Education, Job Fit, and Life Satisfaction", *Applied Psychology*, C: 68, No: 1 ss. 150-176.

Ingenbleek, P. T. M., Frambach, R. T. ve Verhallen, T.M.M. (2013). "Best practices for new product pricing: Impact on market performance and price level under different conditions", *Journal of Product Innovation Management*, C: 30, No: 3, ss. 560–573.

Jacobs, T. L., Ratliff, R. ve Smith, B. C. (2010). "Understanding the relationship between price, revenue management controls and scheduled capacity – A price balance statistic for optimizing pricing strategies", *Journal of Revenue and Pricing Management*, C: 9, No: 4, ss. 356–373.

Jager, M. (1986). "Class Definition and the Esthetics of Gentrification: Victoriana in Melbourne". Derleyen: Smith, N. and Williams, P., *Gentrification of the City*. Boston, MA Allen & Unwin. ss. 78-91.

Jaiswal, A.K. ve Niraj, R. (2011). "Examining mediating role of attitudinal loyalty and nonlinear effects in satisfaction-behavioral intentions relationship", *Journal of Applied Psychology*, C: 25, No: 3, ss. 165-175.

James, A., Choy, S. L. ve Mengersen, K. (2010). "Elicitor: An expert elicitation tool for regression in ecology", *Environmental Modelling & Software*, C: 25, No: 1, ss. 129–145.

Jedidi, K. ve Jagpal, S. (2009). "Willingness to pay: Measurement and managerial implications". Derleyen: Rao, V. R., *Handbook of pricing research in marketing* ss. 37–60. Cheltenham, United Kingdom. Edward Elgar Publishing.

Jiang, X. ve Huebner, E. S. (2017). "Students' Life Satisfaction Scale: Analysis of Factorial Invariance Across Gender", *Journal of Well-Being Assessment*, C: 1, No: 1-3, ss. 25–34.



- Johnson, B. ve Onwuegbuzie, A. (2004). "Mixed Methods Research: A Research Paradigm Whose Time Has Come", *Educational Researcher*, C: 33, No: 7, ss. 14-26.
- Jorgensen, A., Hitchmough, J. ve Dunnett, N. (2007). "Woodland as a setting for housing-appreciation and fear and the contribution to residential satisfaction and place identity in Warrington New Town, UK", *Landscape and Urban Planning*, C: 79, No: 3-4, ss. 273-287.
- Jorgensen, B. ve Stedman, R. (2001). "Sense of place as an attitude: Lakeshore owners attitudes toward their properties", *Journal of Environmental Psychology*, C: 21, No: 3, ss. 233-248.
- Jorgensen, B. ve Stedman, R. (2006). "A comparative analysis of predictors of sense of place dimensions: Attachment to, dependence on, and identification with lakeshore properties", *Journal of Environmental Management*, C: 79, No: 3, ss. 316-327.
- Joshanloo M. ve Jovanovic, V. (2020). "The relationship between gender and life satisfaction: analysis across demographic groups and global regions", *Arch Womens Ment Health*, C: 23, No: 3, ss. 331-338.
- Joye, Y., Willems, K., Brengman, M. ve Wolf, K. (2010). "The effects of urban retail greenery on consumer experience: Reviewing the evidence from a restorative perspective" *Urban Forestry & Urban Greening*, C: 9, No: 1, ss. 57-64.
- Junot, A., Paquet, Y. ve Fenouillet, F. (2018). "Place attachment influence on human well-being and general pro-environmental behaviors", *Journal of Theoretical Social Psychology*, C: 2, No: 2, ss. 49-57.
- Kaas, K.P. ve Ruprecht, H. (2006). "Are the Vickrey auction and the BDM mechanism really incentive compatible?", *Schmalenbach Business Review*, No: 58, ss. 37-55.
- Kahlmeier, S., Schindler, C., Grize, L. ve Braun-Fahrländer, C. (2001). "Perceived environmental housing quality and wellbeing of movers", *Journal of Epidemiology and Community Health*, C: 55, No: 10, ss. 708-715.
- Kahneman, D. ve Krueger, A. B. (2006). "Developments in the Measurement of Subjective Well-Being", *Journal of Economic Perspectives*, C: 20, No: 1, ss. 3-24.
- Kaleka, A. ve Morgan, N. A. (2017). "Which Competitive Advantage(s)? Competitive Advantage-Market Performance Relationships in International Markets", *Journal of International Marketing*, C: 25, No: 4, ss. 25-49.
- Kang, Y., Jia, Q., Gao, S., Zeng, X., Wang, Y., Angsuesser, S., Liu, Y., Ye, X. ve Fei, T. (2019). "Extracting human emotions at different places based on facial expressions and spatial clustering analysis", *Transactions in GIS*, C: 23, No: 3, ss. 450-480.
- Karsten, L. (2003). "Family Gentrifiers: Challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children", *Urban Studies*, C: 40, No: 12, ss. 2573-2584.

- Karsten, L. (2007). "Housing as a way of life: Towards an understanding of middle-class families' preference for an urban residential location", *Housing Studies*, C: 22, No: 1, ss. 83-98.
- Karsten, L. (2014). "From Yuppies to yupps: Family gentrifiers' consuming spaces and re-inventing cities", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, C: 105, No: 2, ss. 175-188.
- Kasser, T. ve Sheldon, K. M. (2008). "Time Affluence as a Path toward Personal Happiness and Ethical Business Practice: Empirical Evidence from Four Studies", *Journal of Business Ethics*, C: 84, No: 2, ss. 243-255.
- Kearns, A. ve Mason, P. (2007). "Mixed tenure communities and neighbourhood quality", *Housing Studies*, C: 22, No: 5, ss. 661-691.
- Keith, M., Santanam, R. ve Sinha, R. (2010) "Switching Costs, Satisfaction, Loyalty and Willingness to Pay for Office Productivity Software", *43rd Hawaii International Conference on System Sciences*, Honolulu, HI, ss. 1-9.
- Kenna, T. (2011). "Studentification in Ireland? Analysing the impacts of students and student accommodation on Cork City", *Irish Geography*, C: 44, No: 2-3, ss. 191-213.
- Kenyon, E.L. (2000). "Time, temporality and the dynamics of community", *Time & Society*, C: 9, No: 1, ss. 21-41.
- Kern, L. (2009). "Gendering reurbanization: women and new-build gentrification in Toronto", *Population, Space and Place*, No:16, ss. 363-379.
- Kern, L., Waters, L. E., Adler, A. ve White, M. A. (2014). "A multidimensional approach to measuring well-being in students: Application of the PERMA framework", *The Journal of Positive Psychology*, C:10, No: 3, ss. 262-271.
- Khalila, A.A., Joharb, F. ve Sabrib, S. ( 2015 ). "The Impact of New-build Gentrification in Iskandar Malaysia: A case study of Nusajaya Rabiatul", *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, No: 202, ss. 495-504.
- Khozaei, F., Hassan, A. S. ve Razak, N. A. (2011). "Development and validation of the student accommodation preferences instrument (SAPI)\*". *Journal of Building Appraisal*, C: 6, No: 3, ss. 299-313.
- Kim, H., Schimmack, U., Oishi, S. ve Tsutsui, Y. (2017). "Extraversion and life satisfaction: A cross-cultural examination of student and nationally representative samples", *Journal of Personality*, C: 86, No:4, ss. 604-618.
- Kline, R. B. (2005). "Principles and Practice of Structural Equation Modeling", New York. The Guilford Press.
- Klingemann, W., Kim, J. ve Füller, K. D. (2019). "Willingness to Pay". Derleyen: Homburg C., Klarmann, M., Vomberg, A. *Handbook of Market Research*. Springer Nature Switzerland AG, ss. 1-33.

- Knies, G., Nandi, A., ve Platt, L. (2016). "Life satisfaction, ethnicity and neighbourhoods: Is there an effect of neighbourhood ethnic composition on life satisfaction?" *Social Science Research*, No: 60, ss. 110–124.
- Kreager, D.A., Lyons, C. ve Hays, Z. (2011). "Urban Revitalization and Seattle Crime, 1982-2000", *Social Problems*, No: 58, ss. 615-639.
- Kristensen, T., Gabrielsen, G. ve Zaichkowsky, J. L. (2011). "How valuable is a well-crafted design and name brand?: Recognition and willingness to pay", *Journal of Consumer Behaviour*, C: 11, No: 1, ss. 44–55.
- Kryvobokov, M., Pradella, S. ve Rosiers, F. D. (2019). "Urban and Peri-Urban Residential Rental Markets in Wallonia: Similar or Different?", *Applied Spatial Analysis and Policy*, No:13, ss.461-487.
- Kohler, H-P., Behrman, J.R. ve Skyttthe, A. (2005). "Partner + children = happiness? The effects of partnerships and fertility on well-being", *Population and Development Review*, C: 31, No: 3, ss. 407-445.
- Korpela, K. M., Hartig, T., Kaiser, F. G. ve Fuhrer, U. (2001). "Restorative experience and self-regulation in favorite places", *Environment & Behaviour*, No:33, ss. 572-589.
- Kotler, P., Wong V., Saunders., J. ve Armstrong, G. (2016). "Principles of Marketing". *Prentice Hall, 4th European Edition*.
- Kubiszewski, I., Jarvis, D. ve Zakariyya, N. (2019). "Spatial variations in contributors to life satisfaction: An Australian case study", *Ecological Economics*, No: 164, 106345, ss. 1-10.
- Kucher, A., Hełdak, M., Kucher, L. ve Raszka, B. (2019). "Factors Forming the Consumers' Willingness to Pay a Price Premium for Ecological Goods in Ukraine", *International Journal of Environmental Research and Public Health*, C:16, No:5, 859, ss. 1- 14.
- Kudryavtsev, A., Stedman, R. C. ve Krasny, M. E. (2012). "Sense of place in environmental education", *Environmental Education Research*, C: 18, No: 2, ss. 229–250.
- Kuroki, M. (2019). "Are American homeowners more satisfied with their lives than renters?", *International Journal of Consumer Studies*, No: 43, ss. 536–548.
- Kutubaeva, Rosa. (2019). "Analysis of life satisfaction of the elderly population on the example of Sweden, Austria and Germany", *Population and Economics*. No: 3, ss. 102-116.
- Kyle, G. ve Chick, G. (2007). "The Social Construction of a Sense of Place", *Leisure Sciences: An Interdisciplinary Journal*, C: 29, No: 3, ss. 209-225.
- Kyle, G.T., Graefe, A.R., Manning, R.E. ve Bacon, J. (2003). "An examination of the relationship between leisure activity involvement and place attachment among hikers along the Appalachian Trail", *Journal of Leisure Research*. C:35, No: 3: ss. 249–273.

Kyle, G., Graefe, A., Manning, R. ve Bacon, J. (2004). "Effects of place attachment on users' perceptions of social and environmental conditions in a natural setting", *Journal of Environmental Psychology*, C: 24, No:2, ss. 213-225.

Kyle, G., Graefe, A. ve Manning, R. (2005). "Testing the dimensionality of place attachment in recreational settings", *Environment and Behavior*, C:37, No: 2, ss. 153-177.

Lambert, L., Passmore, H.-A. ve Holder, M. D. (2015). "Foundational frameworks of positive psychology: Mapping well-being orientations", *Canadian Psychology/Psychologie Canadienne*, C: 56, No: 3, ss. 311–321.

Landscape Institute. (2014). "Profitable Places; Why Housebuilders Invest in Landscape". ss. 1-20.

Lange, A. ve Ratan, A. (2010). "Multi-Dimensional Reference-Dependent Preferences in Sealed-Bid Auctions - How (most) Laboratory Experiments Differ from the Field", *Games and Economic Behavior*, No: 68, ss. 634-645.

Langegger, S. (2017). "Rights to Public Space. Law, Culture, and Gentrification in the American West". Palgrave Macmillan.

Lees, L. (2000). "A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'", *Progress in Human Geography*, No: 24, ss. 389-408.

Lees, L. (2003). "Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*. C: 40, No: 12, ss. 2487–2510.

Lees, L. (2012). "The geography of gentrification". *Progress in Human Geography*, No:36, ss. 144–171.

Lees, L., Slater, S., ve Wyly, E. (2008). "Gentrification". New York. Routledge.

Levy, P.R. ve Cybriwksy, R.A. (1980). "The Hidden Dimensions of Culture and Class: Philadelphia". Derleyen: Laska, S.B. and Spain, D., *Back to the City: Issues in neighbourhood Renovation*. New York. Pergamon Press. ss. 138-153.

Lewicka, M. (2005). "Ways to make people active: The role of place attachment, cultural capital, and neighborhood ties" *Journal of Environmental Psychology*, C: 25, No: 4, ss. 381-395.

Lewicka, M. (2010). "What makes neighborhood different from home and city? Effects of place scale on place attachment", *Journal of Environmental Psychology*, C: 30, No: 1, ss. 35-51.

Lewicka, M. (2011). "Place attachment: How far have we come in the last 40 years?", *Journal of Environmental Psychology*, C: 31, No: 3, ss. 207–230.

Ley, D. (1980). "Liberal Ideology and the Post Industrial City", *Annals of the Association of American Geographers*, C: 70, No: 2: ss. 238-258.

Ley, D., (1986). "Alternative explanations for inner-city gentrification: A Canadian assessment", *Annals of the Association of American Geographers* C: 76, No: 4, ss. 521-535.

- Ley, D. (1987). "Reply: the rent-gap revisited", *Annals of the Association of the American Geographers*, No: 77, ss. 465-468.
- Ley, D. (1996). "The new middle class and the remaking of the central city". Oxford University Press, Oxford.
- Ley, D. (2003). "Artists, aestheticisation and the field of gentrification", *Urban studies*, C: 40, No: 12, ss. 2527-2544.
- Le Gall-Ely, M. (2009). "Definition, Measurement and Determinants of the Consumer's Willingness to Pay: A Critical Synthesis and Avenues for Further Research" *Recherche et Applications En Marketing (English Edition)*, C: 24, No: 2, ss. 91-112.
- Li, S. M. ve Song, Y. L. (2009). "Redevelopment, Displacement, Housing Conditions, and Residential Satisfaction: A Study of Shanghai". *Environment and Planning A*, C: 41, No: 5, ss. 1090-1108.
- Li, Z. ve Wu, F. (2013). "Residential satisfaction in china's informal settlements: A case study of Beijing, Shanghai, and Guangzhou", *Urban Geography*, C: 34, No: 7, ss. 923-949.
- Ligas, M. ve Chaudhuri, A. (2012). "The moderating role of shopper experience and store type on the relationship between perceived merchandise value and willingness to pay a higher price", *Journal of Retailing and Consumer Services*, C: 19, No: 2, ss. 249-258.
- Lilius, J. (2014). "Is there room for families in the inner city? Life-stage blenders challenging planning", *Housing Studies*, C: 29, No: 6, ss.843-861.
- Lloyd, R. (2010). "Neo-Bohemia: Art and Commerce in the Postindustrial City". New York. Routledge.
- Lo, A. Y. ve Jim, C. Y. (2010). "Willingness of residents to pay and motives for conservation of urban green spaces in the compact city of Hong Kong", *Urban Forestry & Urban Greening*, C: 9, No: 2, ss. 113-120.
- London Economics. (2011). "Review of company surveys on consumers' willingness to pay to reduce the impacts of existing transmission infrastructure on visual amenity in designated landscapes", ss. 1-49.
- Long, F., Guo, M., ve Zheng, S. (2009). "Estimating the willingness-to-pay for urban housing in Chinese cities" *Tsinghua Science and Technology*, C: 14, No: 3, ss. 360-366.
- Lopes, A. ve Galletta, D. (2006). "Consumer Perceptions and Willingness to Pay for Intrinsically Motivated Online Content", *Journal of Management Information Systems*, C: 23, No: 2, ss. 203-231.
- Lopez-Morales, E. (2016). "Gentrification in Santiago, Chile: a property led process of dispossession and exclusion", *Urban Geography*, C: 37, No: 8, ss. 1109-1131.

- Lopez-Mosquera, N. ve Sanchez, M. (2013). "Direct and indirect effects of received benefits and place attachment in willingness to pay and loyalty in suburban natural areas", *Journal of Environmental Psychology*, No: 34, ss. 27–35.
- Loureiro, M. L., Umberger, W. J. ve Hine, S. (2003). "Testing the initial endowment effect in experimental auctions", *Applied Economics Letters*, C: 10, No: 5, ss. 271–275.
- Lovejoy, K., Handy, S. ve Mokhtarian, P. (2010). "Neighborhood satisfaction in suburban versus traditional environments: An evaluation of contributing characteristics in eight California neighborhoods", *Landscape and Urban Planning*, C: 97, No: 1, ss. 37–48.
- Lu, M. (1999). "Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. regression models", *Growth and Change*, No: 30, ss. 264–287.
- Lu, Z. Y. ve Hsee, C. K. (2019). "Less willing to pay but more willing to buy: How the elicitation method impacts the valuation of a promotion", *Journal of Behavioral Decision Making*, No:32, ss. 334-345.
- Lützel, R. (2008). "Population Increase and "New-Build Gentrification" in Central Tokyo", *Erdkunde*, C: 62, No: 4, ss. 287–299.
- Maantay, J. ve Maroko, A. (2018). "Brownfields to Greenfields: Environmental Justice Versus Environmental Gentrification", *International Journal of Environmental Research and Public Health*, C: 15, No: 10, 2233 ss. 1-17.
- Maccagnan, A., Taylor, T. ve White, M.P. (2020). "Valuing the Relationship Between Drug and Alcohol Use and Life Satisfaction: Findings from the Crime Survey for England and Wales", *Journal of Happiness Studies*, No: 21, ss. 877–898.
- Macintyre, C. (2003). "New models of student housing and their impact on local communities", *Journal of Higher Education Policy and Management*, C: 25, No: 2, ss. 109-118.
- MacKerron, G. (2012). "Happiness Economics from 35000 Feet", *Journal of Economic Surveys*, C: 26, No: 4, ss. 705–735.
- MacKinnon, D. P. (2011). "Integrating Mediators and Moderators in Research Design", *Research on Social Work Practice*, C: 21, No: (6), ss. 675–681.
- MacKinnon, D. P., Cox, S. ve Baraldi, A. N. (2011). "Guidelines for the Investigation of Mediating Variables in Business Research", *Journal of Business and Psychology*, C: 27, No: 1, ss. 1–14.
- Maher, J. P., Pincus, A. L., Ram, N. ve Conroy, D. E. (2015). "Daily physical activity and life satisfaction across adulthood", *Developmental Psychology*, C: 51, No: 10, ss. 1407–1419.
- Maitland, R. (2010). "Everyday life as a creative experience in cities. International Journal of Culture", *Tourism and Hospitality Research*, C: 4, No: 3, ss. 176–185.

- Malhotra, N. K. ve Dash, S. (2016). *Marketing Research an Applied Orientation*, Seventh Edition, Pearson India Education Services, Delhi.
- Mandell, S. ve Wilhelmsson, M. (2011). *Willingness to Pay for Sustainable Housing*, *Journal of Housing Research*, C: 20, No: 1, ss. 35-51.
- Manzo, L. (2003). *Beyond House and Haven: Toward a Revisioning of Emotional Relationships with Places*, *Journal of Environmental Psychology*, No: 23, ss. 47-62.
- Manzo, L. (2005). *For better or worse: exploring multiple dimensions of place meaning*, *Journal of Environmental Psychology*, C: 25, No: 1, ss. 67-86.
- Marcuse, P. (1985). *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City*, *Journal of Urban and Contemporary Law*, C: 28, No: 1, ss. 195–240.
- Margolis, S., Schwitzgebel, E., Ozer, D. J. ve Lyubomirsky, S. (2019). *A New Measure of Life Satisfaction: The Riverside Life Satisfaction Scale*, *Journal of Personality Assessment*, C: 101, No: 6, ss. 621-630.
- Marquardt, N., Füller, H., Glasze, ve G. ve Pütz, R. (2013). *Shaping the Urban Renaissance: New-build Luxury Developments in Berlin*, *Urban Studies*, C: 50, No: 8, ss. 1540–1556.
- Martin, L. (2007). *Fighting for control - political displacement in Atlanta's gentrifying neighbourhoods*, *Urban Affairs Review*, C: 42, No: 5, ss. 603-628.
- Martinez-Cruz, A.L. (2017). *Willingness to Pay for Energy Efficiency in the rental sector*. Derleyen: Castellazzi, L., Bertoldi, P. and Economidou, M. *Overcoming the split incentive barrier in the building sectors: unlocking the energy efficiency potential in the rental & multifamily sectors*. ss. 10-12.
- Mason, R. B. (2007). *A marketing mix model for a complex and turbulent environment*, *Acta Commercii*, No: 7, ss. 236-254.
- Massey, B., Edwards, A. ve Musikanski, L. (2020). *Life Satisfaction, Affect, and Belonging in Older Adults*, *Applied Research in Quality of Life*, ss. 1-29.
- Masterson, V. A., Stedman, R. C., Enqvist, J., Tengö, M., Giusti, M., Wahl, D. ve Svedin, U. (2017). *The contribution of sense of place to social-ecological systems research: a review and research agenda*, *Ecology and Society*, C: 22, No:1, 49.
- Matthews, M., Zullig, K. J., Ward, R. M., Horn, T. ve Huebner, E. S. (2011). *An Analysis of Specific Life Satisfaction Domains and Disordered Eating among College Students*, *Social Indicators Research*, C: 107, No: 1, ss. 55–69.
- Mazar, N., Koszegi, B. ve Ariely, D. (2013). *True Context-dependent Preferences? The Causes of Market-dependent Valuations*, *Journal of Behavioral Decision Making*, C: 27, No: 3, ss. 200–208.
- McAvoy, L. (2002). *American Indians, place meanings; the old/new West*, *Journal of Leisure Research*, C: 34, No: 4, ss. 383–396.

- Mccrea, R., R. Stimson ve J. Western (2005). "Testing a moderated model of satisfaction with urban living using data from Brisbane-South East Queensland, Australia", *Social Indicators Research*, No: 72, ss. 121-152.
- McCullough, G. ve Huebner, E. S. (2003). "Life satisfaction reports of adolescents with learning disabilities and normally achieving adolescents", *Journal of Psychoeducational Assessment*, No: 21, ss. 311–324.
- McDonald, S. (1986). "Does Gentrification Affect Crime Rates? Chapter in: Reiss, A. J. and M. Tonry, *Communities and Crime, Chicago*, University of Chicago Press, ss. 163-201.
- McKinnish, T., Walsh, R. ve White, K. T. (2010). "Who Gentrifies Low-Income Neighborhoods?", *Journal of Urban Economics*, No: 67, ss. 180-193.
- Meadow, H. L., Mentzer, J. T., Rahtz, D. R. ve Sirgy, M. J. (1992). "A life satisfaction measure based on judgment theory", *Social Indicators Research*, C: 26, No: 1, ss. 23–59.
- Mellander, C., Florida, R. Ve Stolarick, K., (2011). "Here to stay – The effects of community satisfaction on the decision to stay", *Spatial Economic Analysis*, C:6, No: 1, ss. 5–24.
- Mellor, D., Stokes, M., Firth, L., Hayashi, Y. ve Cummins, R. (2008). "Need for belonging, relationship satisfaction, loneliness, and life satisfaction", *Personality and Individual Differences*, C: 45, No: 3, ss. 213–218.
- Mershon, C. ve Shvetsova, O. (2019). "*Formal Modeling in Social Science*". University of Michigan Press.
- Meydan, C. H. ve Şeşen, H. (2011). "*Yapısal Eşitlik Modellemesi AMOS Uygulamaları*", Ankara. Detay Yayıncılık.
- Michaud, C. ve Llerena, D. (2010). "Green Consumer Behaviour: An Experimental Analysis of Willingness to Pay for Remanufactured Products", *Business Strategy and the Environment*, No: 20, ss. 408 - 420.
- Michels, J. (2017). "*Permanent Weekend. Nature, Leisure, and Rural Gentrification*". McGill-Queen's University Press Montreal & Kingston, London, Chicago.
- Mikucka, M. (2016). "How does parenthood affect life satisfaction in Russia?", *Advances in Life Course Research*, No: 30, ss. 16–29.
- Miller, K. M., Hofstetter, R., Krohmer, H. ve Zhang, Z. J. (2011). "How should consumers' willingness to pay be measured? An empirical comparison of state-of-the-art approaches", *Journal of Marketing Research*. C: 48, No: 1, ss. 172–184.
- Miller, K. M., Hofstetter, R., Krohmer, H. ve Zhang, Z. J. (2012). "Measuring Consumers' Willingness to Pay. Which Method Fits Best?", *GfK Marketing Intelligence Review*, C: 4 No: 1, ss. 42-49.



- Mjörnell K. ve Hiller, C. (2019). "Tenants' Priority of Renovation Measures and Their Willingness to Pay Higher Rent to Implement These" Derleyen: Johansson D., Bagge H., Wahlström A., Cold Climate. HVAC 2018. CCC 2018. *Springer Proceedings in Energy*. Springer, Cham.
- Monare, P.T., Kotze, N. ve McKay, T. (2014). "A second wave of gentrification: The case of Parkhurst, Johannesburg, South Africa", *Urbani izziv*, C: 25, No: 8, ss. 108-121.
- Moore, K. D. (2014). "An Ecological Framework of Place: Situating Environmental Gerontology within a Life Course Perspective", *The International Journal of Aging and Human Development*, C: 79, No: 3, ss. 183–209.
- Morrison, M. ve Dowell, D. J. (2013). "Sense of Place and Willingness to Pay: Complementary Concepts When Evaluating Contributions of Cultural Resources to Regional Communities", *Regional Studies*, C: 49, No: 8, ss. 1374–1386.
- Moser, G. (2009). "Quality of life and sustainability", *Journal of Environmental Psychology*, No: 29, ss. 351–357.
- Munnukka, J. (2006). "Pricing Method as a Tool for Improved Price Perception", *Journal of Revenue & Pricing Management*. C: 5, No: 3, ss. 207-220.
- Munro, M., Turok, I. ve Livingston, M. (2009). "Students in cities: a preliminary analysis of their patterns and effects". *Environment and Planning A*, C:41, No: 8, ss. 1805-1825.
- Munro, M. ve Livingston, M. (2012). "Student Impacts on Urban Neighbourhoods: Policy Approaches, Discourses and Dilemmas", *Urban Studies*, C: 49, No: 8, ss. 1679-1694.
- Munt, I. (1987). "Economic restructuring, culture and gentrification: a case study of Battersea, London", *Environmental Planning A*, No:19, ss. 1175-1197.
- Murzyn-Kupisz, M. ve Szmytkowska, M. (2015). "Studentification in the post-socialist context: The case of Cracow and the Tri-City (Gdansk, Gdynia and Sopot)", *Geografie*, C: 120, No: 2, ss. 188–209.
- Muslim, M. H., Karim, H. A. ve Abdullah, I. C. (2012). "Challenges of Off – Campus Living Environment for Non – Residential Students' Well-Being in UiTM Shah Alam", *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, No: 50, ss. 875-883.
- Nakazawa, T.(2017). "Expanding the scope of studentification studies", *Geography Compass*, No: 11, ss. 1-13.
- Nakazato, N., Schimmack, U., ve Oishi, S. (2011). "Effect of Changes in Living Conditions on Well-Being: A Prospective Top–Down Bottom–Up Model", *Social Indicators Research*, C:100, No: 1, ss. 115–135.
- National HMO Lobby (2008). "Balanced Communities & Studentification." Leeds. National HMO Lobby.
- National HMO Lobby, (Çevirimiçi) <http://www.hmobby.org.uk/>, 05 Ocak 2018.

- Nimakó, S. G. ve Bondinuba, F. K. (2013). "An empirical evaluation of student accommodation quality in higher education", *European Journal of Business and Social Sciences*, C: 1, No: 12, ss. 164-177.
- Navrud, S. ve Strand, J. (2013). "Valuing Global Public Goods: A European Delphi Stated Preference Survey of Population Willingness to Pay for Amazon Rainforest Preservation", *Policy Research Working Paper No: 6637*. World Bank, Washington, DC.
- Nelson, J. ve Preston, S. (2005). "Towards a sense of place: Preparing heritage landscape guides - A manual for urban and rural communities in Ontario", *Environments*, C: 35, No: 2, ss. 104-106.
- Netemeyer, R.G., Drishan, B., Pulling, C., Wang, G.P., Yagci, M., Dean, D., Ricks, J. ve Wirth, F. (2004). "Developing and validating measures of facets of customer-based brand equity", *Journal of Business Research*, No: 57, ss. 209-224.
- Neugarten, B., Havighurst, R. ve Tobin, S. (1961). "The Measure of Life Satisfaction", *Journal of Gerontology*, No: 16, ss. 134-143.
- Newman, D. B. ve Graham, J. (2018). "Religion and well-being". Derleyen: Diener, E., Oishi, S., & Tay, L., *Handbook of well-being*. Salt Lake City, UT. DEF Publishers.
- Newman, K. ve Wyly, E.K. (2006). "The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City", *Urban Studies*, C: 43, No: 1, ss. 23-57.
- Nielsen-Pincus, M., Sussman, P., Bennett, D. E., Gosnell, H. ve Parker, R. (2017). "The Influence of Place on the Willingness to Pay for Ecosystem Services", *Society & Natural Resources*, C: 30, No: 12, ss. 1423-1441.
- Nimakó, S. G. ve Bondinuba, F. K. (2012). "Relative Importance of Student Accommodation Quality in Higher Education", *Current Research Journal in Social Sciences*, C: 5, No: 4, ss. 134-142.
- Noll H. ve Weick, S. (2010). "Subjective well-being in Germany: evolutions, determinants and policy implications". Derleyen: Greve, B., *Happiness and Social Policy in Europe*. Edward Elgar, Cheltenham. ss. 70-88.
- Noll, H. ve Weick, S. (2015). "Consumption expenditures and subjective well-being: empirical evidence from Germany", *International Review of Economics*, No: 62, ss. 101-119.
- Noussair, C., Robin, S. ve Ruffieux, B. (2004). "Revealing consumers' willingness-to-pay: A comparison of the BDM mechanism and the Vickrey auction". *Journal of Economic Psychology*, C: 25, No: 6, ss. 725-741.
- Ocejo, R. (2011). "The Early Gentrifier: Weaving a nostalgia narrative on the Lower East Side", *City & Community*, C: 10, No:3, ss. 285-310.
- Ockenfels, A. ve Roth, A. E. (2006). "Late and multiple bidding in second price internet auctions: Theory and evidence concerning different rules for ending an auction", *Games and Economic Behavior*, C: 55, No: 2, ss. 297-320.

Opillard, F. (2016). "From San Francisco's 'Tech Boom 2.0' to Valparaíso's UNESCO World Heritage Site: resistance to tourism gentrification in a comparative political perspective". Derleyen: Colomb, C. ve Novy, J., *Protest and Resistance in the Tourist City*, London. Routledge, ss. 129–151.

Ordor, U., Cattell, K., Michell, K. ve Bowen, P. (2010). "The effects of studentification on the residential neighbourhood of a university suburb: a study of the University of Cape Town in Rondebosch. Derleyen: Da Graca, M.A.E., *Proceedings of CIB W070 International Conference in Facilities Management – FMin the Experience Economy*, ss. 13–15. Sao Paulo, University of Sao Paulo Press.

O'Sullivan, A. (2005). "Gentrification and crime". *Journal of Urban Economics* C:57, No: 1, ss. 73-85.

O'Sullivan, D. (2002). "Toward micro-scale spatial modeling of gentrification", *Journal of Geographical Systems*. Springer Verlag, No: 4, ss. 251-274.

Oswald, F., Wahl, H. W., Mollenkopf, H. ve Schilling, O. (2003). "Housing and life satisfaction of older adults in two rural regions in Germany", *Research on Aging*, C: 25, No: 2, ss. 122–143.

Oyserman, D., Elmore, K. ve Smith, G. (2012). "Self, self-concept, and identity" Derleyen: Leary, M., & Tangney, J.P., *Handbook of self and identity*. New York, NY. The Guilford Press. ss.69-104.

Palmer, N. ve Xu, Q. (2013). "Social Capital, Migration and Health in the Urban Chinese Context", *Journal of Ethnic and Migration Studies*, C: 39, No: 1, ss. 31–50.

Papachristos, A.V., Smith, C.M., Fugiero, M.A. ve Galfas, C.A. (2011). "More Coffee, Less Crime: The Relationship between Gentrification and Neighborhood Crime Rates in Chicago, 1991 to 2005", *City & Community*, No: 10, ss. 215-240.

Parboteeah, D. V., Valacich, J. S. ve Wells, J. D. (2009). "The influence of website characteristics on a consumer's urge to buy impulsively", *Information Systems Research*, C: 20, No: 1, ss. 60-78.

Parent, M., Plangger, K. ve Bal, A. (2011). "The new WTP: Willingness to participate", *Business Horizons*, C: 54, No: 3, ss. 219–229.

Park, N. (2005). "Life satisfaction among Korean children and youth: A developmental perspective", *School Psychology International*, No: 26, ss. 209–223.

Parker, L., D. Watson ve R. Webb (2011). "Family fortunes: Gender-based differences in the impact of employment and home characteristics on satisfaction levels". *Journal of Socio-Economics*, C: 40, No: 3, ss. 259-264.

Parkes, A., Kearns, A. ve Atkinson, R. (2002). "What makes people dissatisfied with their neighbourhoods?", *Urban Studies*, C: 39, No: 13, ss. 2413–2438.

- Patel, A., Tiwari, S., Singh, S. ve Lindinger-Sternart, S. (2018). "Self-esteem and life satisfaction among university students of Eastern Uttar Pradesh of India: A demographical perspective", *Indian Journal of Positive Psychology*, C: 9, No: 3 ss. 382-386.
- Patillo, M. (2008). "Black on the Block. The Politics of Race and Class in the City". University of Chicago Press. Chicago and London.
- Pavot, W. ve Diener, E. (1993). "Review of the Satisfaction With Life Scale", *Psychological Assessment*, C: 5, No: 2, ss. 164-172.
- Pavot, W. ve Diener, E. (2008). "The Satisfaction With Life Scale and the emerging construct of life satisfaction", *The Journal of Positive Psychology*, C: 3, No: 2, ss. 137-152.
- Perez, G.M. (2004). "Gentrification, Intrametropolitan Migration, and the Politics of Place," *The Near Northwest Side Story: Migration, Displacement, and Puerto Rican Families*. Berkeley. The University of California Press. Derleyen: Brown-Saracino, J. (2010). *The Gentrification Debates*. Routledge. Taylor and Francis Group. New York and London. ss. 319-328.
- Permentier, M., Bolt, G. ve Van Ham, M. (2011). "Determinants of neighbourhood satisfaction and perception of neighbourhood reputation", *Urban Studies*, C: 48, No: 5, ss. 977-996.
- Phillips, M. (1993). "Rural gentrification and the processes of class colonization", *Journal of Rural Studies*, No: 9: ss. 123-140.
- Phillips, M. (2002). "The production, symbolisation and socialisation of gentrification: A case study of a Berkshire village", *Transactions of the Institute of British Geographers*, C: 27, No: 3, ss. 282-308.
- Phillips, M. ve Smith, D.P. (2018). "Comparative approaches to gentrification: Lessons from the rural", *Dialogues in Human Geography*, C: 8, No: 1, ss. 3-25.
- Phinney, R. (2013). "Exploring Residential Mobility among Low-Income Families". *Social Service Review*, C:87, No:4, ss.780-815.
- Pickren, G. (2012). "Where can I build my student housing?": The Politics of Studentification in Athens-Clarke County, Georgia", *Southeastern Geographer*, C: 52, No: 2: ss. 113-130.
- Piko, B. F. (2006). "Satisfaction with life, psychosocial health and materialism among Hungarian youth", *Journal of Health Psychology*, C: 11, No: 6, ss. 827-837.
- Pinto, S., Fumincelli, L., Mazzo, A., Caldeira, S. ve Martins, J. C. (2017). "Comfort, well-being and quality of life: Discussion of the differences and similarities among the concepts". *Porto Biomedical Journal*, C: 2, No: 1, ss. 6-12.
- Pollmann-Schult, M. (2018). "Parenthood and Life Satisfaction in Europe: The Role of Family Policies and Working Time Flexibility". *European Journal of Population*, C: 34, No: 3, ss. 387-411.

- Porter, L. ve Barber, A. (2006). "The meaning of place and state-led gentrification in Birmingham's Eastside", *City*, C: 10, No: 2, ss. 215-234.
- Potter, J., ve Cantarero, R. (2006). "How Does Increasing Population and Diversity Affect Resident Satisfaction? A Small Community Case Study". *Environment and Behavior*, C: 38, No: 5, ss. 605–625.
- Preiser, W. F. E. (1989). "Towards a performance-based conceptual framework for systematic POES". Derleyen: Wolfgang. F. E. , *Building evaluation*. New York. Plenum Press.
- Preiser, W. F. E. ve Vischer, J. C. (2005). "Assessing building performance". Burlington, MA. Elsevier.
- Prelec, D. ve Simester, D. (2001). "Always leave home without it: A further investigation of the credit-card effect on willingness to pay". *Marketing Letters*, No: 12, ss. 5–12.
- Pretty, G., Chipuer, H. ve Bramston, P. (2003). "Sense of place amongst adolescents and adults in two rural Australian towns: The discriminating features of place attachment, sense of community and place dependence in relation to place identity". *Journal of Environmental Psychology*, C: 23, No:3, ss. 273-287.
- Proctor, C. L., Linley, P. A. ve Maltby, J. (2008). "Youth Life Satisfaction: A Review of the Literature", *Journal of Happiness Studies*, C: 10, No: 5, ss. 583–630.
- Proctor, C. L., Linley, P. A. ve Maltby, J. (2009). "Youth life satisfaction measures: A review", *Journal of Positive Psychology*, No: 4, ss. 128–144.
- Proctor, C. ve Linley, P. A. (2014). "Life satisfaction in youth". *Derleyen: Fava, G.A. & Ruini, C., Cross-cultural advancements in positive psychology: Vol. 8. Increasing psychological well-being in clinical and educational settings: Interventions and cultural contexts . Springer Science, Business Media.* ss. 199–215.
- Proyer, R. T., Ruch, W. ve Buschor, C. (2012). "Testing Strengths-Based Interventions: A Preliminary Study on the Effectiveness of a Program Targeting Curiosity, Gratitude, Hope, Humor, and Zest for Enhancing Life Satisfaction". *Journal of Happiness Studies*, C: 14, No: 1, ss. 275–292.
- Qian, J., He, S. ve Liu, L. (2013). "Aestheticisation, rent-seeking, and rural gentrification amidst China's rapid urbanisation: The case of Xiaozhou village, Guangzhou", *Journal of Rural Studies*, C: 32, ss. 331-345.
- Rai, A. K. (2013). "Customer Relationship Management: Concept and Cases". Delhi. PHI Learning Private Limited.
- Rajala, K., Sorice, M. ve Thomas, V. (2020). "The meaning(s) of place: Identifying the structure of sense of place across a social–ecological landscape", *People and Nature*, No:2, ss.718-733.
- Ramkissoon, H., Graham Smith, L. D. ve Weiler, B. (2013). "Testing the dimensionality of place attachment and its relationships with place satisfaction and pro-environmental behaviours: A structural equation modelling approach". *Tourism Management*, No: 36, ss. 552–566.

- Ramkissoon, H., Mavondo, F. ve Uysal, M. (2017). "Social involvement and park citizenship as moderators for quality-of-life in a national park". *Journal of Sustainable Tourism*, No: 11, ss. 1–21.
- Ratchatakulpat, T., Miller, P., ve Marchant, T. (2009). "Residential Real Estate Purchase Decisions in Australia: Is it More Than Location?". *International Real Estate Review*, No: 12, ss. 273-294.
- Raymond, C. M., Brown, G. ve Weber, D. (2010). "The measurement of place attachment: Personal, community, and environmental connections". *Journal of Environmental Psychology*, C: 30, No: 4, ss. 422–434.
- Raymond, C. M., Kytä, M. ve Stedman, R. (2017). "Sense of Place, Fast and Slow: The Potential Contributions of Affordance Theory to Sense of Place". *Frontiers in Psychology*, No: 8, ss. 1-14.
- Redfern, P.A. (2003). "What Makes Gentrification 'Gentrification?'", *Urban Studies*, C:40, No: 12, ss. 2351–2366.
- Reimann, M., Zaichkowsky, J.L., Neuhaus, C., Weber, B. ve Bender, T. (2010). "Aesthetic Package Design: A Behavioral, Neural, and Psychological Investigation". *Journal of Consumer Psychology*, C: 20, No: 4, ss. 431–441.
- Relph, E. (1976). "Place and placelessness". Thousand Oaks, CA. Sage.
- Relph, E. (2007). "Spirit of place and sense of place in virtual realities". *Techné: Research in Philosophy and Technology*, C: 10, No: 33, ss. 17–25.
- Rerat, P., Söderström, O. ve Piguet, E. (2010 a). "Guest Editorial New Forms of Gentrification: Issues and Debates", *Population, Space and Place*, No: 16, ss. 335–343.
- Rerat, P., Söderström, O., Piguet, E. ve Besson, R. (2010 b). "From Urban Wastelands to New-Build Gentrification: The Case of Swiss Cities", *Population, Space and Place*, No: 16, ss. 429–442.
- Rerat, P. ve Lees, L. (2011). "Spatial capital, gentrification and mobility: evidence from Swiss core cities", *Transactions of the Institute of British Geographers*, No: 36, ss. 126–142.
- Reynaud, A., Lanzanova, D., Liqueste, C. ve Grizzetti, B. (2017). "Going green? Ex-post valuation of a multipurpose water infrastructure in Northern Italy", *Ecosystem Services*, No: 27, ss. 70–81.
- Rioux, L. ve Werner, C. (2011). "Residential satisfaction among aging people living in place", *Journal of Environmental Psychology*, C: 31, No: 2, ss. 158–169.
- Roche, C. R., Flanigan, M. A. ve Copeland, Jr., P. K. (2010). "Student Housing: Trend, Preference and Needs", *Contemporary Issues In Education Research*, C: 3, No: 10, ss. 45–50.
- Rodrigues, P. ve Martins, F. V. (2016). "Perceptual and behavioural dimensions: measuring brand equity consumer based. Journal of Fashion Marketing and Management", *An International Journal*, C: 20, No: 4, ss. 507–551.

- Rofe, M. (2000). 'Gentrification within Australia's 'problem city': inner Newcastle as a zone of residential transition', *Australian Geographical Studies*, No: 38, ss. 54-70.
- Rofe, M. (2003). 'I want to be global: theorising the gentrifying class as an emergent elite global community', *Urban Studies*, No: 40, ss. 2511-2526.
- Rofe, M. (2004). 'From "Problem City" to "Promise City": Gentrification and the revitalisation of Newcastle', *Australian Geographical Studies*, No: 42, ss. 193-206.
- Rojo-Perez, F., Fernandez-Mayoralas, G., Rivera, F.E. ve Abuin, J.M.R. (2001). 'Ageing in place: Predictors of the residential satisfaction of elderly'. *Social Indicators Research*, C: 54, No: 2, ss. 173-208.
- Roll, O., Achterberg, L. ve Herbert, K. (2010). 'Innovative approaches to analyzing the Price Sensitivity Meter: Results of an international comparative study'. Derleyen: Riihela, T. and Mattila, M. Combi 2010 Conference Proceedings, Laurea Publications, A.72, ss. 181-193.
- Rose, D. (1984). 'Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory', *Environment and Planning D, Society and Space*, No: 1, ss. 47-74.
- Rose, D. (2009). 'Local State Policy and 'New-Build Gentrification' in Montréal: the Role of the 'Population Factor' in a Fragmented Governance Context', *Population, Space and Place*, No: 16, ss. 413-428.
- Rose, D. ve Chicoine, N. (1991). 'Access to school daycare services: class, family, ethnicity and space in Montreal's old and new inner city', *Geoforum*, 22, ss. 185-201.
- Rosoff, S. (2016). 'Indicators of Neighborhood Change: Measuring Gentrification in New York City'. Presentation to the Community Indicators Consortium 2016. Impact Summit. September 26, 2016.
- Rugg, J., Rhodes, D. ve Jones, A. (2000). 'The nature and impact of student demand on housing markets'. York. Joseph Rowntree Foundation.
- Rugg, J., Rhodes, D. ve Jones, A. (2002). 'Studying a niche market: UK students and the private rented sector', *Housing Studies*, C: 17, No: 2, ss. 289-303.
- Rugg, J. ve Rhodes, D. (2003). 'Between a rock and a hard place: The failure to agree on regulation for the private rented sector in England', *Housing Studies*, C: 18, No: 6, ss. 937-946.
- Rugg, J. ve Quilgars, D. (2015). 'Young People and Housing: A Review of the Present Policy and Practice Landscape', *Youth & Policy*, No: 114, ss. 5-16.
- Russo, A., van der Berg, L. ve Lavanga, M. (2003). 'The student city. Strategic planning for student communities in EU cities'. Paper submitted to the R-sections of the 43rd European Congress of the Regional Science Association, Jyväskylä, Finland August 27-30.

Russo, A., van der Berg, L. ve Lavanga, M. (2007). "Toward a sustainable relationship between city and university: a stakeholdership approach", *Journal of Planning Education and Research*, No: 27, ss. 199–216.

Sadalla, E.K., Vershure, B. ve Burroughs, J. (1987). "Identity Symbolism in Housing", *Environment and Behavior*, No: 19, ss. 569-587.

Sage, J., Smith, D.P. ve Hubbard, P. (2012 a). "The Diverse Geographies of Studentification: Living Alongside People Not Like Us", *Housing Studies*, C: 27, No: 8, ss. 1057-1078.

Sage, J., Smith, D.P. ve Hubbard, P. (2012 b). "The Rapidity of Studentification and Population Change: There Goes the (Student)hood", *Population, Space and Place*, C: 18, No: 5, ss. 597–613.

Sage, J. Smith, D.P. ve Hubbard, P. (2013). "New-build studentification: A panacea for balanced communities?", *Urban Studies*, C: 50, No: 13, ss. 2623-2641.

Sahibinden.com E-Ticaret ve İlan Platformu (Çevirimiçi)  
<https://www.sahibinden.com/>, 25.12.2020

Salinas-Jimenez, M. del M., Artes, J. ve Salinas-Jimenez, J. (2010). "Education as a Positional Good: A Life Satisfaction Approach", *Social Indicators Research*, C: 103, No: 3, ss. 409–426.

Saloumi, C. ve Plourde, H. (2010). "Differences in psychological correlates of excess weight between adolescents and young adults in Canada", *Psychology, Health ve Medicine*, C: 15, No:3, ss. 314–325.

Sampson, R. J. ve Raudenbusch, S. W. (2004). "Seeing disorder: neighborhood stigma and the social construction of 'broken windows'", *Social Psychology Quarterly*, C: 67, No:4, ss. 319–342.

Sampson, R. J. (2009). "Disparity and diversity in the contemporary city: social (dis)order revisited", *The British Journal of Sociology*, C: 60, No: 1, ss. 1–31.

Sarracino, F. (2013). "Determinants of subjective well-being in high and low income countries: Do happiness equations differ across countries?", *The Journal of Socio-Economics*, No: 42, ss. 51–66.

Scannell, L. ve Gifford, R. (2010). "Defining place attachment: A tripartite organizing framework", *Journal of Environmental Psychology*, C: 30, No: 1, ss. 1–10.

Scannell, L. ve Gifford, R. (2016). "Place attachment enhances psychological need satisfaction". *Environment and Behavior*, No: 49, ss. 1–31.

Schaffer, R. ve Smith, N. (1986). "The Gentrification of Harlem?", *Annals of the Association of American Geographers*, C: 76, No: 3, ss. 347-365.

Schlichtman, J.J., ve Patch J. (2008). "Contextualizing Impressions of Neighborhood Change: Linking Business Directories to Ethnography", *City & Community*, C: 7, No: 3, ss. 273–93.



Schmidt, J. ve Bijmolt, T.H.A. (2019). "Accurately measuring willingness to pay for consumer goods: a meta-analysis of the hypothetical bias", *Journal of the Academy of Marketing Science*, No: 48, ss. 499–518.

Schnettler, B., Orellana, L., Lobos, G., Miranda, H., Spulveda, J., Etchebarne, S., Mora, M., Adasme-Berrios C. ve Grunert, K.G. (2015). "Relationship between the domains of the Multidimensional Students' Life Satisfaction Scale, satisfaction with food-related life and happiness in university students", *Nutricion Hospitalaria*, C: 31, No: 6, ss. 2752-2763.

Schnettler, B., Miranda-Zapata, E., Grunert, K. G., Lobos, G., Denegri, M., Hueche, C. ve Poblete, H. (2017). "Life Satisfaction of University Students in Relation to Family and Food in a Developing Country", *Frontiers in Psychology*, C: 8., No: 1522, ss. 1-10.

Schwartz, N. ve Clore, G. L. (1983). "Mood, misattribution, and judgments of well-being: Informative and directive functions of affective states", *Journal of Personality and Social Psychology*, C: 45, No: 3, ss. 513–523.

Semenza, J. ve March, T. (2009). "An urban community-based intervention to advance social interactions", *Environment and Behavior*, C: 41, No: 1, ss. 22-42.

Seo, E. H., Kim, S.-G., Kim, S. H., Kim, J. H., Park, J. H. ve Yoon, H.-J. (2018). "Life satisfaction and happiness associated with depressive symptoms among university students: a cross-sectional study in Korea", *Annals of General Psychiatry*, C: 17, No:52, ss. 1-9.

Shamai, S. (1991). "Sense of Place: An Empirical Measurement", *Geoforum*, No: 22, ss. 347–358.

Shamai, S. ve Ilatov, Z. (2005). "Measuring Sense of Place: Methodological aspects". *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, C: 96, No: 5, ss. 467-476.

Sharma, A. ve Iyer, G. R. (2011). "Are Pricing Policies an Impediment to the Success of Customer Solutions?" , *Industrial Marketing Management*, C: 40, No: 5, ss. 723-729.

Shaw , K. (2008). "Gentrification: What it is, why it is, and what can be done about it", *Geography Compass*, No: 2, ss. 1-32.

Shin, J. (2016). "Toward a theory of environmental satisfaction and human comfort: A process-oriented and contextually sensitive theoretical framework" *Journal of Environmental Psychology*, No: 45, ss. 11–21.

Sigler, T. ve Wachsmuth, D. (2016). "Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo", *Urban Studies*, C: 53, No: 4, ss. 705–722.

Siljeg, S., Maric, I. ve Cavric, B.(2018). "Theories of housing quality satisfaction: an overview. " *Geoadria*, C: 23, No:1, ss. 51-84.

- Simon, M.K. ve Goes, J. (2018).’’*Dissertation and Scholarly Research: Recipes for Success: A Practical Guide to Start and Complete Your Dissertation, Thesis, Or Formal Research Project*’’. 2018 Edition. Seattle, LLC.
- Simons, R., Lee, E. Robinson, S. ve Kern, A. (2014).’’Demand for Green Buildings: Office Tenants’ Willingness to Pay for Green Features’’. *2nd Levin College Annual Research Conference*, 21 August, 2014, CBRE Research College.
- Simonsohn, U. ve Loewenstein, G. (2006).’’Mistake #37: The Effect of Previously Encountered Prices on Current Housing Demand\*’’, *The Economic Journal*, C: 116, No: 508, ss. 175–199.
- Sipahi, B., Yurtkoru, E.S. ve Çinko, M. (2008).’’ *Sosyal Bilimlerde SPSS ile Veri Analizi*’’ İstanbul. Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş.
- Sirgy, M. J. (2012).’’The Psychology of Quality of Life: Hedonic Well-Being, Life Satisfaction and Eudaimonia’’. New York. Social Indicators Research Series.
- Skuza, N.,McCracken, V. ve Ellis, J. (2015).’’Compensation Fees and Willingness to Pay: A Field Experiment on Organic Apples. *International Journal of Food and Agricultural Economics*, C: 3, No: 3, ss. 1-13.
- Slater, T. (2002).’’Looking at the “North American City” Through the Lens of Gentrification Discourse’’. *Urban Geography*, C:23, No: 2, ss. 131–153.
- Slater, T. (2003).’’*Comparing gentrification in South Parkdale, Toronto and Lower Park Slope, New York City: a 'North American' model of neighbourhood reinvestment?*’’. ESRC Centre for Neighbourhood Research Paper, 11.
- Slater, T. (2006).’’ The eviction of critical perspectives from gentrification research’’, *International Journal of Urban and Regional Research*, C: 30, No: 4, ss. 737–757.
- Slater, T. (2017).’’Clarifying Neil Smith’s Rent Gap Theory of Gentrification’’. *Tracce Urbane*, No: 1, ss. 83-98.
- Small, M. ve McDermott M. (2006).’’The Presence of Organizational Resources in Poor Urban Neighborhoods: An Analysis of Average and Contextual Effects’’, *Social Forces*, C: 84, No: 3, ss.1697–1724.
- Smith, D. (2002).’’Patterns and processes of "studentification" in Leeds’’, *RegionalReview*, No: 11, ss 17-19.
- Smith, D. P. (2005).’’Studentification: the gentrification factory ‘’. Derleyen: Atkinson, R. and Bridge, G., *Gentrification in a Global Context*, London. Routledge. ss. 73–90.
- Smith, D. P. (2007).’’The vulnerability of student populations and a new wave of studentification?’’. Paper presented at the Forth International Population Geographies Conference, The Chinese University of Hong Kong. Hong Kong, 10-13 July.

- Smith, D. P. (2008). 'The Politics of Studentification and '(Un)balanced' Urban Populations: Lessons for Gentrification and Sustainable Communities?', *UrbanStudies*, C: 45, No: 12, ss. 2541-2564.
- Smith, D. P. (2009). 'Student geographies, urban restructuring and the expansion of higher education', *Environment and Planning A*, C: 41, No: 8, ss. 1795-1804.
- Smith, D. P., Sage, J. ve Balsdon, S. (2014). 'The geographies of studentification: 'here, there and everywhere'?', *Geography*, C: 99, No: 3, ss. 116-125.
- Smith, D. P. (2012). 'The social and economic consequences of housing in multiple occupation (HMO) in UK coastal towns: geographies of segregation', *Transactions of the Institute of British Geographers*, C: 37, No: 3, ss. 461-476.
- Smith, D. P. ve Denholm, J. (2006). 'Studentification: a guide to opportunities, challenges and practice'. London. Universities UK.
- Smith, D. P. ve Holt, L. (2007). 'Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's Provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification?', *Environment and Planning A*, C: 39, No: 1, ss. 142-161.
- Smith, D. P. ve Hubbard, P. (2014). 'The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification', *Area*, C: 46, No: 1, ss. 92-100.
- Smith, N. (1979). 'Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people', *Journal of the American Planning Association*, No: 45, ss. 538-548.
- Smith, N. (1982). 'Gentrification and uneven development', *Economic Geography* No: 58, ss. 139-155.
- Smith N, (1987 a). 'Gentrification and the rent gap', *Annals of the Association of American Geographers*, C: 77, No: 3, ss. 462-478.
- Smith, N. (1987 b). 'Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring and the urban dream', *Environment and Planning D, Society and Space*, No: 5, ss. 151-172.
- Smith, N. (1996). 'New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City'. London. Routledge.
- Smith, N. (2002). 'New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy', *Antipode*, No: 34, ss. 427-450.
- Smith, N. ve Williams, P. (1986). 'The gentrification of the city'. London. George Allen and Unwin.
- Smith, S. (2015). 'A sense of place: place, culture and tourism', *Tourism Recreation Research*, C: 40, No: 2, ss. 220-233.
- Smrke, U., Blenkus, M. ve Socan, G. (2018). 'Residential satisfaction questionnaires: A systematic review'. *Urbani izziv*, C: 29, No: 2, ss. 67-82.

Solana-Solana, M. (2010). "Rural Gentrification in Catalonia, Spain: A Case Study of Migration, Social Change and Conflicts in the Empordanet Area", *Geoforum*, C: 41, No: 3, ss. 508–517.

Speare, A. J. (1974). "Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility", *Demography*, C: 11, No: 2, ss. 173–188.

Spence, C. (2020). "Senses of place: architectural design for the multisensory mind", *Cognitive Research: Principles and Implications*, C: 5, No: 46, ss. 1-26.

Spirou, C. (2011). "Urban tourism and urban change: Cities in a global economy". New York and London. Routledge.

Stanca, L. (2009). "With or without you? Measuring the quality of relational life throughout the world", *The Journal of Socio-Economics*, C: 38, No:5, ss. 834–842.

State, T. M. ve Kern, L. (2017). "Life Satisfaction Among High School Students With Social, Emotional, and Behavioral Problems". *Journal of Positive Behavior Interventions*, C: 19, No: 4, ss. 205–215.

Stedman, R. (2002). "Toward a social psychology of place: Predicting behavior from place-based cognitions, attitudes, and identity". *Environment and Behavior*, C: 34, No: 5, ss. 561-581.

Stedman, R. (2003 a). "Is it really just a social construction?: The contribution of the physical environment to sense of place". *Society and Natural Resources*, C: 16, No: 8, ss. 671-685.

Stedman, R. (2003 b). "Sense of place and forest science: Toward a program of quantitative research", *Forest Science*, C: 49, No: 6, ss. 822-829.

Stedman, R. C. (2006). "Understanding Place Attachment Among Second Home Owners", *American Behavioral Scientist*, C: 50, No: 2, ss. 187–205.

Stedman, R. C. (2016). "Subjectivity and social-ecological systems: a rigidity trap (and sense of place as a way out)". *Sustainability Science*, C: 11, No: 6, ss. 891–901.

Stedman, R.C. ve T.M. Beckley. (2007). "If we knew what it was we were doing, it would not be called research, would it? ", *Society and Natural Resources* C: 20, No: 10, ss. 939–943.

Steenkamp, J.-B. E., Van Heerde, H. J. ve Geyskens, I. (2010). "What Makes Consumers Willing to Pay a Price Premium for National Brands over Private Labels?", *Journal of Marketing Research*, C: 47, No: 6, ss. 1011–1024.

Steinacker, A. (2005). "The Economic Effect of Urban Colleges on their Surrounding Communities." *Urban Studies*, C: 42, No: 7, ss. 1161– 1175.

Steiner, M. ve Hendus, J. (2012). "How Consumers' Willingness to Pay is Measured in Practice: An Empirical Analysis of Common Approaches' Relevance", *SSRN Electronic Journal*, ss. 1-7.

Stenseng, F. ve Phelps, J. (2013). "Leisure and life satisfaction: the role of passion and life domain outcomes", *World Leisure Journal*, C: 55, No: 4, ss. 320–332.

Stevenson, R. ve Askham, P. (2011).''Purpose Built Student Accommodation: Changing the Face of Student Accommodation in Sheffield'', *The Sheffield Hallam University Built Environment Research Transactions*, C: 3, No: 1, ss. 6-16.

Stewart, J.M., O'Shea, E., Donaldson, C. ve Shackley, P. (2002).''Do ordering effects matter in willingness-to-pay studies of health care?'', *Journal of Health Economics*, No: 21, ss. 585-599.

Swift, H. J., Vauclair, C.M., Abrams, D., Bratt, C., Marques, S. ve Lima, M. L. (2014). ''Revisiting the paradox of well-being: The importance of national context'', *The Journals of Gerontology. Series B, Psychological Sciences and Social Sciences*, C: 69, No: 6, ss. 920-929.

Taber, K. S. (2017).''The Use of Cronbach's Alpha When Developing and Reporting Research Instruments in Science Education'', *Research in Science Education*, No: 48, ss. 1273-1296.

Tallon, A. (2010).''*Housing led regeneration and gentrification. İçinde: Urban Regeneration in the UK*''. Routledge, Abingdon Oxon, ss. 196-221.

Tapsuwan, S., Leviston, Z. ve Tucker, D. (2011).''Community values and attitudes towards land use on the Gngara Groundwater System: A Sense of Place study in Perth, Western Australia'', *Landscape and Urban Planning*, C: 100, No: 1-2, ss. 24-34.

Taylor, R. B. ve Covington, J. (1988).''Neighbourhood Changes in Ecology and Violence'', *Criminology*, C: 26, No: 4, ss. 553-591.

Tepebaşı Belediyesi E-İmar, (Çevirimiçi)  
<http://kentrehberi.tepebasi.bel.tr:8080/Eimar/>, 21.12.2020.

Tepebaşı Belediyesi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü, (Çevirimiçi)  
<http://www.tepebasi.bel.tr/mudurlukdetay.asp?Birimid=28>, 01.05.2019.

Teotonio, I., Oliveira Cruz, C., Matos Silva, C., ve Morais, J. (2020).''Investing in Sustainable Built Environments: The Willingness to Pay for Green Roofs and Green Walls'', *Sustainability*, C: 12, No: 8, 3210, ss. 1-14.

Theodori, G. L. (2001).''Examining the effects of community satisfaction and attachment on individual wellbeing'', *Rural Sociology*, C: 66, No: 4, ss. 618-628.

Thomsen, J. ve Eikemo, A. (2010).'' Aspects of student housing satisfaction: a quantitative study'', *Journal of Housing and the Built Environment*, C: 25, No: 3, ss. 273-293.

Tidball, K. ve R. Stedman. (2013).''Positive dependency and virtuous cycles: from resource dependence to resilience in urban social-ecological systems'', *Ecological Economics*, No:86, ss. 292-299.

Tissot, S. (2011).''Of Dogs and Men: The Making of Spatial Boundaries in a Gentrifying Neighborhood'', *City & Community*, C:10, No: 3, ss. 265-284.

- Tissot, S. (2014). "Loving Diversity/Controlling Diversity: Exploring the Ambivalent Mobilization of Upper-Middle-Class Gentrifiers, South End, Boston", *International Journal of Urban and Regional Research*, C: 38, No: 4, ss. 1181–1194.
- Tonts, M. ve Atherley, K. (2010). "Competitive sport and the construction of place identity in rural Australia", *Sport in Society*, C: 13, No: 3, ss. 381-398.
- Torres, A.C., Gallego, P.A.M. ve Torres, J.M.C. (2012). "S-shaped relationship between customer satisfaction and willingness to pay premium prices for high quality cured pork products in Spain", *Meat Science*, No: 90, ss. 814-818.
- Tran, T.Q. ve Van Vu, H. (2018). "A microeconomic analysis of housing and life satisfaction among the Vietnamese elderly", *Quality and Quantity*, No: 52, ss. 849–867.
- Tu, C. ve Eppi, M. (1999). "Valuing New Urbanism: The Case of Kentlands." *Real Estate Economics*, C: 27, No: 3, ss. 425–451.
- Tuan, Y. (1974). "Topophilia". West Sussex, NY. Columbia University Press.
- Tuan, Y. (1977). "Space and place: The perspective of experience". Minneapolis. University of Minnesota Press.
- Tuan, Y. (1980). "Rootedness versus sense of place", *Landscape*, No: 24, ss. 3-8.
- Tucker, A. (1994). "In Search of Home". *Journal of Applied Philosophy*, No: 11, ss. 181-187.
- Tucker D., Johnston C., Leviston Z., Jorgensen B. ve Nancarrow B. (2006). "Towards a Methodology to Value Externalities Associated with Urban Water Systems: The Hawkesbury–Nepean Case Study". Australian Commonwealth Scientific and Research Organization (CSIRO), Water for a Healthy Country National Research Flagship, Land and Water, Perth, WA.
- Ural, A. ve Kılıç, İ. (2005). "Bilimsel Araştırma Süreci ve SPSS ile Veri Analizi", Ankara. Detay Yayıncılık.
- Van Gent, W. P. C. (2013). "Neoliberalization, Housing Institutions and Variegated Gentrification: How the 'Third Wave' Broke in Amsterdam", *International Journal of Urban and Regional Research*, C: 37, No: 2, ss. 503–522.
- Van Praag, B. M. S., P. Frijters ve A. Ferrer-i-Carbonell (2003). "The anatomy of subjective well-being" *Journal of Economic Behaviour & Organization*, C: 51, No: 1, ss. 29-49.
- Van Teijlingen, E. ve Hundley, V. (2002). "The importance of pilot studies", *Nursing Standard*, C: 16, No: 40, ss. 33–36.
- Varadarajan, R. (2010). "Strategic Marketing and Marketing Strategy: Domain, Definition, Fundamental Issues and Foundational Premises", *Journal of the Academy of Marketing Science*, C: 38, No: 2, ss. 119-140.
- Varian, H. R. (2010). "Intermediate Economics - A Modern Approach". New York, London W. W. Norton and Company, New York, London, 8th edition.

- Veenhoven, R. (1996). "Happy Life-Expectancy: A Comprehensive Measure of Quality-of-Life in Nations". *Social Indicators Research*, No: 39, ss. 1–58.
- Venables, D., Pidgeon, N. F., Parkhill, K. A., Henwood, K. L. ve Simmons, P. (2012). "Living with nuclear power: Sense of place, proximity, and risk perceptions in local host communities". *Journal of Environmental Psychology*, C: 32, No: 4, ss. 371–383.
- Vera-Toscano, E. ve V. Ateca-Amestoy (2008). "The relevance of social interactions on housingsatisfaction", *Social Indicators Research*, C: 86, No: 2, ss. 257-274.
- Verwaaijen, M. (2013). "Commercial gentrification in Prague: blessing or burden for local residents?", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, ss. 1-15.
- Visser, G. Ve Kisting, Dene (2019). "Studentification in Stellenbosch, South Africa", *Urbani izziv*, C: 30, No:11, ss. 158-177.
- Vitterso, J. (2018). "Do it! Activity theories and the good life". Derleyen: Diener, E., Oishi, S. & Tay L. *Handbook of well-being*. Salt Lake City, UT. DEF Publishers.
- Völckner, F. (2006). "Methoden zur Messung individueller Zahlungsbereitschaften: Ein Überblick zum State of the Art", *Journal Für Betriebswirtschaft*, C: 56, No: 1, ss. 33–60.
- Wakefield, K. L. ve Inman, J. J. (2003). "Situational price sensitivity: The role of consumption occasion, social context and income", *Journal of Retailing*, No: 79, ss. 199–212.
- Walks, R. A. ve Maaranen, R. (2008). "The Timing, Patterning, and Forms of Community Gentrification and Neighborhood Change in Montreal, Toronto, and Vancouver, 1961 to 2001". Toronto, ON, Canada: Centre for Urban and Community Studies, Research Paper, 211.
- Wang, D. ve Li, S. (2004). "Housing preferences in a transitional housing system: The case of Beijing, China", *Environment and Planning A*, C: 36, No: 1, ss. 69–87.
- Wang, D. ve Wang, F. (2015). "Contributions of the Usage and Affective Experience of the Residential Environment to Residential Satisfaction", *Housing Studies*, C: 31, No: 1, ss. 42–60.
- Wang, T., Venkatesh, R. ve Chatterjee, R. (2007). "Reservation price as a range: An incentive-compatible measurement approach", *Journal of Marketing Research*, C: 44, No: 2, ss. 200–213.
- Wang, S. Q., Ying, J., Zhang, M. L., Shi, Y., Li, Y., Xing, Z. J., Li, H. H. ve Sun, J. (2018). "Health-related life satisfaction and its influencing factors: A cross-sectional study in China", *Japan Journal of Nursing Science*, C: 15, No: 4, ss. 285–297.
- Warin, M., Baum, F., Kalucy, E., Murray, C. ve Veale, B. (2000). "The power of place: Space and time in women's and community health centres in South Australia", *Social Science and Medicine*, No: 50, ss. 1863–1875.

- Wellington, S. Kozak, R. ve Cohen, D. (2005). "Willingness to pay and preferences for healthy home attributes in Canada." *Forest Products Journal*, C:55. No: 10, ss. 19-24.
- Wells, N. M. ve Harris, J. D. (2007). "Housing quality, psychological distress, and the mediating role of social withdrawal: A longitudinal study of low-income women". *Journal of Environmental Psychology*, C: 27, No: 1, ss. 69–78.
- Wen Li, W., Hodgetts, D. ve Ho, E. (2010). "Gardens, transitions and identity reconstruction among older Chinese immigrants to New Zealand", *Journal of Health Psychology*, C: 15, No: 5, ss. 786-796.
- Wertenbroch, K. ve Skiera, B. (2002). "Measuring Consumers' Willingness to Pay at the Point of Purchase". *Journal of Marketing Research*, C: 39, No: 2, ss. 228–241.
- Whitbourne, S. K. ve Sneed, J. R. (2002). "The paradox of well-being, identity processes, and stereotype threat: Ageism and its potential relationships to the self in later life". Derleyen: Nelson, T.D., *Ageism: Stereotyping and prejudice against older persons*. The MIT Press. ss. 247–273).
- White, M., Smith, A., Humphries, K., Pahl, S., Snelling, D. ve Depledge, M. (2010). "Blue space: The importance of water for preference, affect, and restorativeness ratings of natural and built scenes", *Journal of Environmental Psychology*, C: 30, No: 4, ss. 482–493.
- Wiles, J., Allen, R., Palmer, A., Hayman, K., Keeling, S. ve Kerse, N. (2009). "Older people and their social spaces: A study of well-being and attachment to place in Aotearoa New Zealand". *Social Science and Medicine*, C: 68, No: 4, ss. 664-671.
- Williams, A. ve Kitchen, P. (2012). "Sense of Place and Health in Hamilton, Ontario: A Case Study", *Social Indicators Research*, C: 108, No: 2, ss. 257–276.
- Williams, D., Patterson, M., Roggenbuck, J. ve Watson, A. (1992). "Beyond the commodity metaphor: Examining emotional and symbolic attachment to place", *Leisure Science*, C: 14, No: 1, ss. 29-46.
- Williams, D. ve Vaske, J. (2003). "The Measurement of Place Attachment: Validity and Generalizability of a Psychometric Approach", *Forest Science*, No: 49, ss. 830-840.
- Williams, P. ve Smith, N. (1986). "From renaissance to restructuring: The Dynamics of contemporary urban development". Derleyen N. Smith and Williams, P., *Gentrification of the City*, London: Unwin Hyman. ss, 204-223.
- Wolf, K. L. (2003). "Public response to the urban forest in inner city business districts", *Journal of Arboriculture*, C: 29, No: 3, ss. 117–126.
- Wolf, K.L. (2009). "Strip malls, city trees, and community values" *Arboriculture & Urban Forestry*, C: 35, No: (1), ss. 33–40.
- Wu, L., Xu, L., Zhu, D. ve Wang, X. (2012). "Factors Affecting Consumer Willingness to Pay for Certified Traceable Food in Jiangsu Province of China", *Canadian Journal of Agricultural Economics/Revue Canadienne D'agroeconomie*, C: 60, No: 3, ss. 317–333.



- Wulfhorst, J., Rimbey, N. ve Darden, T. (2006). "Sharing the Rangelands, competing for sense of place", *The American Behavioral Scientist*, C: 50, No:2, ss. 166-186.
- Wullf, M. ve Lobo, M. (2009). "The New Gentrifiers: The role of households and migration in reshaping Melbourne's core and inner suburbs urban policy and research", C: 27, No: 3, ss. 315–331.
- Wyly, E. K. ve Hammel, D, J. (1999). "Islands of Decay in Seas of Renewal: Housing Policy and the Resurgence of Gentrification", *Housing Policy Debate*, C:10, No: 4, ss. 711-771.
- Wyly, E. ve Hammel, D. (2004). "Gentrification, segregation and discrimination in the American system", *Environment and Planning A*, No: 36, ss. 1215–1241.
- Yau, Y. (2012). "Willingness to pay and preferences for green housing attributes in Hong Kong", *Journal of Green Building*, C: 7, No: 2, ss. 137-152.
- Yıldırım, A. ve Şimşek, H. (2008). "Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri", 6. Baskı. Ankara. Seçkin Yayıncılık.
- Yin, R., Miao, X., Geng, Z. ve Sun, Y. (2018). "Assessment of Residential Satisfaction and Influence Mechanism — A Case Study of Jinan City", *Journal of Business Administration Research*, C: 7, No: 2, ss. 9-16.
- Yuan, L. ve Dennis, A. (2016). "The Happiness Premium: The Impact of Emotion on Individuals' Willingness to Pay in Online Auctions", *AIS Transactions on Human-Computer Interaction*, C: 8, No: 3, ss. 74-87.
- Zalejska-Jonsson, A. (2014). "Stated WTP and rational WTP: Willingness to pay for green apartments in Sweden", *Sustainable Cities and Society*, No: 13, ss. 46–56.
- Zalejska-Jonsson, A., Wilkinson, S.J. ve Wahlund, R. ( 2020). "Willingness to Pay for Green Infrastructure in Residential Development—A Consumer Perspective", *Atmosphere*, C:11, No: 152, ss. 1-20.
- Zemgulene, J. (2013). "Relative importance of retail store image and consumers characteristics on the perception of value and willingness to pay a premium price", *Regional Formation and Development Studies*, C:1, No: 9, ss. 157-165.
- Zhang, F., Zhang, C. ve Hudson, J. (2018a). "Housing conditions and life satisfaction in urban China". *Cities*, No: 81, ss, 35-44.
- Zhang, L., Chen, L., Wu, Z., Xue, H. ve Dong, W. (2018b). "Key Factors Affecting Informed Consumers' Willingness to Pay for Green Housing: A Case Study of Jinan, China". *Sustainability*, C: 10, No: 6, 1711, ss. 1-16.
- Zia, A., Norton, B. G., Metcalf, S. S., Hirsch, P. D. ve Hannon, B. M. (2014). "Spatial discounting, place attachment, and environmental concern: Toward an ambit-based theory of sense of place", *Journal of Environmental Psychology*, No: 40, ss. 283–295.
- Zubairu, G. ve Noralfishah, S. (2016). "Theoretical Underpinning for Understanding Student Housing.", *Journal of Environment and Earth Science*, C:6, No:1, ss. 163-176.

Zuffiano, A., Martí-Vilar, M. ve Lopez-Perez, B. (2018). "Prosociality and life satisfaction: A daily-diary investigation among Spanish university students". *Personality and Individual Differences*, No: 123, ss.17–20.

Zumbro, T. (2013). "The Relationship Between Homeownership and Life Satisfaction in Germany". *Housing Studies*, C: 29, No: 3, ss. 319–338.

Zukin, S. (1982). "Loft Living: Culture and Capital in Urban Change". Baltimore, MD: John Hopkins University Press.

Zukin, S. (1987). "Gentrification: Culture and capital in the urban core", *Annual Review of Sociology*, No: 13, ss. 129–147.

Zukin, S. (1995). "The cultures of cities". Cambridge, MA. Blackwell.

## EKLER

### Ek-1: Veri Toplama Aracı.

| ANKET  |                         |              |                                |             |                        |
|--|-------------------------|--------------|--------------------------------|-------------|------------------------|
| Değerli Katılımcı,<br>Doktora tez çalışması kapsamında toplanan bu veriler gizlilik içinde ele alınacaktır. Anketin tamamlanması yaklaşık 4 dk sürenizi alacaktır. Sorulara cevap vermek için lütfen ilgili kutucukları işaretleyiniz ve uygun olan yerlerde ek bilgiler yazınız. Anketteki tüm soruları cevaplamamız araştırmamızın kalitesini arttıracaktır. Katılımınız için teşekkür ederim.<br>Özgür ULUDAĞ<br>Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Öğrencisi |                         |              |                                |             |                        |
| Lütfen aşağıdaki ifadelere katılım derecenizi belirtiniz.  | Kesinlikle Katılmıyorum | Katılmıyorum | Ne Katılmıyorum Ne Katılıyorum | Katılıyorum | Kesinlikle Katılıyorum |
| 1. Mahallem ile ilgili her şey beni yansıtıyor.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 2. Mahallem benim kim olduğum ile ilgili çok az şey anlatıyor.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 3. Mahallemde gerçekten kendim olabileceğimi hissediyorum.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 4. Mahallem benim kim olduğumu yansıtıyor.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 5. Mahallemdeyken kendimi rahatlamış hissediyorum.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 6. Mahallemdeyken kendimi çok mutlu hissediyorum.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 7. Mahallem benim favori mekanumdur.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 8. Uzun süre uzak kaldığım zaman mahallemi gerçekten özlediyorum.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 9. Yaşadığım mahalle en çok zevk aldığım şeyleri yapmak için en iyi mekandır.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 10. En çok zevk aldığım şeyleri yapmak için başka hiçbir mekan mahallem ile karşılaştırılmaz.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 11. Mahallem yapmayı en çok sevdiğim şeyleri yapmam için iyi bir mekan değil.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 12. Bildiğim kadarıyla, ikamet etmek için mahallemden daha iyi mahalleler var.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 13. Mahallemde kendimi evimdeymişim gibi hissediyorum.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 14. Yaşadığım çevreden memnunuz.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 15. Mahallemde yaşamak rahatsız edici değil.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 16. Mahallemdeki nüfusun sosyal yapısından memnunuz.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 17. Mahallemden taşınmak istemiyorum.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 18. Mahallemdeki binaları güzel buluyorum.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 19. Mahallemde ikamet eden insanlar birbirlerine karşı iyi davranıyorlar.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 20. Kendimi mahalleme ait hissediyorum.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 21. Mahallemde ikamet eden insanlardan gördüğüm bir çok kişi var.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 22. Komşularımdan gördüğüm bir çok kişi var.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 23. Çok uyumlu, sıcak bir mahallede yaşıyorum.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 24. Mahallemde ikamet eden insanlar birbirlerini tanımama eğilimi içindeler.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 25. Konutumdan memnunuz.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 26. Konutumun içi kullanışlı.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 27. Konutumun hoş bir havası var.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 28. Konutumun bakımı layıkıyla yapılıyor.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |

| Lütfen aşağıdaki ifadelere katılım derecenizi belirtiniz.   | Kesinlikle Katılmıyorum | Katılmıyorum | Ne Katılıyorum Ne Katılmıyorum | Katılıyorum | Kesinlikle Katılıyorum |
|---|-------------------------|--------------|--------------------------------|-------------|------------------------|
| 29. Pek çok yönden ideallerime yakın bir yaşamım var.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 30. Yaşam koşullarım mükemmeldir.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 31. Yaşamımdan memnunuzum.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 32. Şimdiye kadar yaşamda istediğim önemli şeyleri elde ettim.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 33. Hayatımı baştan yaşama şansım olsa hemen hemen hiçbir şeyi değiştirmedim.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 34. Yaşadığım mahalleden başka bir mahalleye taşınmam için mahallemdeki kira fiyatlarının epey bir yükselmesi lazım.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 35. Yaşadığım mahalledeki konutlara diğer mahallelerdeki konutlardan daha yüksek bir kira fiyatı ödemeye hazırım.   | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 36. Yaşadığım mahalledeki konutların kiralarna diğer mahalledekilerden çok daha fazla ödemeye hazırım.  | 1                       | 2            | 3                              | 4           | 5                      |
| 37. Yaşadığım mahalledeki konutların kiralarna diğer mahalledekilerden %_____ daha fazla ödemeye hazırım:<br>( ) 0% ( ) 5% ( ) 10% ( ) 15% ( ) 20% ( ) 25% ( ) 30%, veya fazla. |                         |              |                                |             |                        |
| 38. Hangi mahallede yaşıyorsunuz ?<br>( ) Hoşnudiye ( ) Yemibağlar ( ) Eskibağlar ( ) Bahçelievler ( ) Cumhuriye ( ) Diğer, lütfen belirtiniz:                                  |                         |              |                                |             |                        |
| 39. Cinsiyetiniz: ( ) Kadın ( ) Erkek 40. Yaşınız : _____   |                         |              |                                |             |                        |
| 41. Devam etmekte olduğunuz eğitim: ( ) Ön Lisans ( ) Lisans ( ) Yüksek Lisans ( ) Doktora  |                         |              |                                |             |                        |
| 42. Hangi üniversitede öğrencisiniz ?<br>( ) Anadolu Üniversitesi ( ) Esk Osmangazi Üniversitesi ( ) Esk. Teknik Üniversitesi   |                         |              |                                |             |                        |
| 43. Bu yıl kaçınıcı sınıftasınız ? _____ 44. Genel not ortalamanız nedir ? _____  |                         |              |                                |             |                        |
| 45. İkamet etmekte olduğunuz mahallede ne zamandan beri yaşıyorsunuz ?<br>( ) 0-1 yıl ( ) 1-2 yıl ( ) 2-3 yıl ( ) 3-4 yıl ( ) 4 yıldan fazla                                    |                         |              |                                |             |                        |
| 46. Lütfen yaşadığınız konut tipini belirtiniz.<br>( ) 1+1 ( ) 2+1 ( ) 3+1 ( ) 4+1 ( ) Diğer, lütfen belirtiniz :   |                         |              |                                |             |                        |
| 47. Konutunuzun kirası ne kadardır ? _____ TL / Aylık   |                         |              |                                |             |                        |
| 48. Konut kiranızı kaç kişi paylaşıyorsunuz ? ( ) Tek yaşıyorum ( ) 2 kişi ( ) 3 kişi ( ) 4 kişi ( ) 5, veya daha fazla kişi  |                         |              |                                |             |                        |
| 49. Aylık toplam geliriniz ne kadardır ? _____ TL   |                         |              |                                |             |                        |

