

Orta Ölçekli Kentlerde Mekânsal Gelişme ve Konut Alt Piyasaları İlişkisi: Siirt Örneği

Aysu UĞURLAR^{1*} Zilan AKKUŞ²

¹ Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Türkiye

² Siirt Üniversitesi, Türkiye

Makale Bilgisi

Geliş Tarihi: 10.08.2026

Kabul Tarihi: 31.08.2026

Yayın Tarihi: 30.09.2026

Anahtar Kelimeler:

Orta Ölçekli Kentler,
Konut Alt Piyasası,
Siirt Merkez İlçe.

ÖZET

Konut piyasası, konutun heterojen yapısı, ikame edilememesi ve sabitliği gibi özellikleri nedeniyle diğer mal piyasalarından ayrılmakta; fiyatı, kullanım biçimleri ile yerel ve bölgesel dinamikleri açısından farklılaşan alt pazarlardan oluşmaktadır. Konut piyasası ile makroekonomik göstergeler arasındaki ilişki uzun süredir akademik ilginin odağında olmakla birlikte, bu çalışmalar ağırlıklı olarak büyük metropoliten alanlara yoğunlaşmış; orta ölçekli kentler görece ihmal edilmiştir. Buradan hareketle çalışma, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde orta ölçekli bir kent olan Siirt merkez ilçe ölçeğinde, 2023-2026 dönemine ait satış ve kiralık konut verilerini kullanarak mahalle bazlı fiyat/kira farklılaşmasını mekânsal gelişim eğilimleriyle ilişkilendirmeyi amaçlamaktadır. Konut alt piyasalarının tanımlanmasına yönelik ilgili yazında neo-klasik denge, dengesizlik ve davranışsal/kültürel yaklaşımlar arasında görüş ayrılıkları bulunmaktadır; bu çalışma, betimsel istatistikler üzerinden bir değerlendirme yaparak Siirt merkez ilçedeki satılık ve kiralık konut alt piyasalarının ayrışmasına ilişkin bulgular sunmaktadır. Çalışmada, Sahibinden.com platformundan 2023 yılı Şubat-Mart döneminde derlenen 450 konut ilanına (315 satılık, 135 kiralık) betimsel istatistikler uygulanmış; bulgular, Endeksa veri tabanından elde edilen 2021-2026 dönemi zaman serileriyle çapraz doğrulanarak mahalle bazlı fiyat/kira farklılaşması kentin mekânsal gelişim dinamikleriyle ilişkilendirilmiştir. Bulgular, Siirt'te konut piyasasının mekânsal olarak homojen olmadığını ortaya koymaktadır: Veysel Karani mahallesinde yüksek satış fiyatı-düşük kira getirisi oranı, konut piyasasının kullanım değerinden çok yatırım değeri ekseninde şekillendiğini gösterirken; Kooperatif ve Bahçelievler gibi mahalleler olgunlaşmış ve kullanım değeri ağırlıklı alt piyasalar olarak konumlanmaktadır. Bu ayrışma, orta ölçekli bir kent olan Siirt'te, ulaşım altyapısı ve kamusal yatırımlar tarafından şekillenen kentsel büyüme yönünün, yerleşik mahallelerle yeni gelişme alanları arasında farklı satılık ve kiralık konut alt piyasa karakterlerinin ortaya çıkmasına yol açtığını göstermektedir. Buradan hareketle, mekânsal planlama kararlarında ulaşım yatırımları ve kamusal hizmet dağılımının satılık ve kiralık konut piyasası dinamikleriyle birlikte değerlendirilmesi, dengeli bir kentsel gelişme için önem taşımaktadır.

The Relationship Between Spatial Development and Housing Submarkets in Medium-Sized Cities: The Case of Siirt

Article Info

Received: 10.08.2026

Accepted: 31.08.2026

Published: 30.09.2026

Keywords:

Medium-Sized Cities,
Housing Sub-market,
Siirt Central District.

ABSTRACT

The housing market differs from other goods markets due to characteristics such as the heterogeneous nature of housing, its non-substitutability, and its permanence; it consists of sub-markets that differ in terms of price, forms of use, and local and regional dynamics. Related. Whilst the relationship between the housing market and macroeconomic indicators has long been a focus of academic interest, such studies have predominantly concentrated on large metropolitan areas; medium-sized towns have been relatively neglected. Building on this, the study aims to link neighborhood-level price and rent differentiation with spatial development trends in the central district of Siirt—a medium-sized city in Turkey's South-Eastern Anatolia Region—using data on the sale and rental of residential properties for the period 2023–2026. In the relevant literature on the definition of housing sub-markets, there are divergent views between neoclassical equilibrium, disequilibrium, and behavioral/cultural approaches; this study presents findings regarding the differentiation of the sale and rental housing sub-markets in the central district of Siirt, evaluated through descriptive statistics. In the study, descriptive statistics were applied to 450 housing listings (315 for sale, 135 to rent) compiled from the Sahibinden.com platform during the February–March 2023 period; the findings were cross-validated using time series data from the Endeksa database covering the period 2021–2026, and neighborhood-level price/rent differentiation was linked to the city's spatial development dynamics. The findings reveal that the housing market in Siirt is not spatially homogeneous: whilst the high sales price-to-low rental yield ratio in the Veysel Karani neighbourhood indicates that the housing market is shaped more by investment value than by use value, neighbourhoods such as Kooperatif and Bahçelievler are positioned as mature sub-markets where use value predominates. This differentiation demonstrates that, in Siirt—a medium-sized city—the direction of urban growth, shaped by transport infrastructure and public investment, has led to the emergence of distinct sub-market characteristics for properties for sale and to let between established neighborhoods and new development areas. From this point, in spatial planning decisions, the evaluation of transportation investments and public service distribution together with for-sale and rental housing market dynamics carries importance for balanced urban development.

Bu makaleyi kaynak göstermek için:

Uğurlar, A., & Akkuş, Z. (2026). Orta Ölçekli Kentlerde Mekânsal Gelişme ve Konut Alt Piyasaları İlişkisi: Siirt Örneği. *Thinking of Urban Decoding Journal (TUDEJ)*, 3(1), 78-104. <https://doi.org/10.69992/TUDEJ.2026.17>

*Sorumlu Yazar: Aysu Uğurlar, augurlar@gmail.com



This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0)

GİRİŞ

Herkese yeterli ve uygun fiyatlı konut erişimini sağlayan konut piyasası, iyi yapılanmış ve işlevsel bir sistemdir. Konutun başka bir nesneyle ikame edilememesi, sabitlik, dayanıklılık, büyüklük, konum, kat planı vb. bir dizi özelliğe bağlı olarak diğer mallardan ve birbirlerinden farklılaşan bu özellikler, piyasa sürecini etkilemekte ve konut piyasasına diğer piyasalardan farklı bir nitelik kazandırmaktadır (Davenport, 2003; O’Sullivan & Gibb, 2003). Kong ve Dong (2024), konut piyasası ile makroekonomi arasındaki ilişkinin uzun süredir akademik ilginin odağında olduğunu; Kain (1962) ve Muth (1969) gibi erken dönem kent ekonomistlerinin bu etkileşime yakından ilgi göstererek gayrimenkul ve kent ekonomisinin şekillenmesine katkı sunduğunu belirtmektedir. Yazarlara göre ilgili yazında üç ana tema öne çıkmaktadır: Birincisi, konut piyasası ile ekonomik büyüme arasındaki ilişkidir. DiPasquale ve Wheaton’ın (1996) üç sektörlü büyüme teorisine göre gayrimenkule ve işgücüne yönelik talep/arz artışı bölgesel büyümeyi teşvik etmektedir; bu ilişki çeşitli çalışmalarla desteklenmektedir (Coulson & Kim, 2000; Gauger & Snyder, 2003; Glaeser vd., 2006; Kong vd., 2016; Pan & Wang, 2013; Wen, 2001). İkinci tema, konut piyasasının toparlanma, canlanma, durgunluk ve derin ekonomik bunalım aşamalarıyla (Agnello & Schuknecht, 2011) ekonomik döngü arasındaki ilişkidir; toparlanma kapasitesi konut piyasası performansına bağlıken (Catte vd., 2004) piyasa dalgalanmaları da yaklaşan bir durgunluğun veya canlanmanın göstergesi olabilmektedir. Üçüncü tema ise konut piyasasının diğer makroekonomik göstergelerle ilişkisidir: Yükselen fiyatların servet etkisi büyümeyi desteklerken (Case vd., 2005; Topel & Rosen, 1988) aynı zamanda varlık eşitsizliğini artırabilmekte (Christophers, 2021); ayrıca konut piyasasının iş dalgalanmalarındaki rolü de geniş ilgi görmektedir (Iacoviello, 2005; Iacoviello & Minetti, 2008). Örneğin Wu vd.’nin (2023) çalışmasına göre Çin’de hızlı kentleşmeyle birlikte gayrimenkul sektörü, ekonominin lokomotif hâline gelmektedir. Çalışma, 2011–2019 yıllarında 277 ilin panel verilerini PVAR modeliyle analiz ederek konut fiyatlarının ekonomik büyümeyi kısa vadede teşvik ettiğini, uzun vadede ise engellediğini; ayrıca ekonomik büyümenin ve konut fiyatlarının arazi maliyesi (emlak vergisi, harç vb.) üzerinde anlamlı etkiler yarattığını, ancak konut fiyatlarının bu etkisinin uzun vadede olumsuz döndüğünü ortaya koymaktadır. Yazarlar, bölgesel istikrar için yerel yönetimlerin konut piyasası ve arazi maliyesine bağımlılığını azaltmalarını önermektedir.

Kong ve Dong (2024), yazının ağırlıklı olarak konut satış piyasasına odaklandığını, kiralama piyasası ile bölgesel ekonomi arasındaki ilişkinin ise sınırlı ilgi gördüğünü belirterek bu ilişkiyi üç kategoride özetlemektedir: (1) Esnek kiralama piyasaları ekonomik şoklara tepkide önemlidir ve reel ekonomik döngüyü etkilemektedir (de Albuquerque & Besarria, 2020; Kofner, 2014). (2) Kiralama piyasası gelişimi konut fiyatı oynaklığını ve balonları azaltabilmektedir (Czerniak & Rubaszek, 2018). (3) Katı kira kontrolü fiyat oynaklığını artırırken büyük bir kiralama piyasası bu oynaklığı azaltmaktadır (Cuerpo vd., 2014; Rubaszek & Rubio, 2020). Bu bağlamda iyi bir konut piyasası ortamında farklı konut kullanım biçimleri (mülkiyet konutu, kiralık konut) için erişimin sağlanması önemlidir (Uğurlar & Ecerel, 2014).

Bourassa vd. (1999) ile Kauko vd. (2002) alt piyasayı, birbirine yakın ikame olan ancak diğer alt piyasalardaki konutlara zayıf ikame oluşturan konut grupları olarak tanımlarken O’Sullivan ve Gibb (2003) alt piyasayı coğrafi yakınlık ve kümelenmeye göre hedonik fiyat farklılığının az olduğu konut grupları olarak tanımlamaktadır. Grigsby vd. (1987), alt piyasaların yapı, arazi, çevre ve kamu hizmetleri açısından benzer paketler sunan konutlardan oluştuğunu belirtmektedir; bu paketlerin bileşimi, miktarı veya fiyatı piyasa genelinde farklılaştığında alt pazarlar ortaya çıkmaktadır. Sirmans vd. (2006), konut özelliklerinin değerinin bölgeye göre değiştiğini ifade etmektedir. Benzer şekilde Goodman ve Thibodeau (2007), bir konutun değerini mahalle, okul bölgesi ve metropoliten alan içindeki konum gibi değişkenlerin yanı sıra etnik vb. diğer değişkenlerin de şekillendirebileceğini ifade etmektedir. Kauko vd. (2002), konut alt piyasasını anlamaya yönelik üç farklı teorik yaklaşım olduğunu ileri sürmektedir. Neoklasik denge yaklaşımı, konut piyasasını arz ve talep dengesiyle açıklarken konutun heterojenliği,

piyasa katılıkları ve eksik bilgi gibi unsurları göz ardı etmesi nedeniyle eleştirilmektedir. Dengesizlik yaklaşımları ise konut talebindeki değişimlerin arza göre daha hızlı ve öngörülemez olmasının piyasada sürekli bir uyumsuzluğa neden olduğunu (O'Sullivan & Gibb, 2003) ileri sürmektedir. Bu nedenle güncel yazında konut alt piyasalarını açıklamak için tüketicilerin sosyokültürel tercihleriyle yakından ilişkili olan davranışsal ve kültürel yaklaşımlar ile dengesizlik modelleri, neoklasik denge yaklaşımıyla birlikte ele alınmaktadır (Kauko vd., 2002).

Tanım konusunda bir uzlaşıya varılamamış olmasının yanı sıra alt piyasanın sınırlarının nerede başlayıp nerede bittiği (hangi bölgeler, hangi fiyat aralığı, hangi konut türleri dâhil) konusunda da farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Konut alt piyasasının sınırlandırılmasında ya da sınıflandırılmasında hedonik modellerin uygulanmasına ilişkin kapsamlı bir yazın bulunmaktadır (Dale-Johnson, 1982; Harding vd., 2003; Herath & Maier, 2010; Leishman, 2001; Lipscomb & Farmer, 2005). İlâveten Leishman (2009), alt piyasaların çok düzeyli hedonik modellerle ampirik olarak belirlenebileceğini ifade ederek konut alt piyasalarının sınırlarının zaman içinde statik olma ihtimalinin düşük olduğunu vurgulamaktadır. Yazar, Glasgow örneğinde 2002-2006 yılları arasında alt piyasa sınırlarındaki genişleme ve bazı bölgelerin başka alt piyasalara geçişiyle mekânsal bir değişim gözlemlemiştir; ayrıca çok düzeyli modelin küçük mekânsal birimleri eş zamanlı olarak değerlendirmesi sayesinde elde edilen alt piyasa sınırlarının istikrarlı olduğu ve bunun bulgulara güvenilirlik kazandırdığı sonucuna varmıştır. Aynı zamanda Leishman (2009), mekânsal planlama ve politikaların her alt piyasanın ihtiyaçlarına göre şekillenmesinin, o bölgede konut edinmek veya kiralamak isteyen hanelerin refahını artırabileceğini ileri sürmektedir. Bazı araştırmacılar çalışmalarında kesikli seçim modellerini öne çıkarırken (de Palma vd., 2007; Dunn vd., 1987; Quigley, 1985; Yates & Mackay, 2006), bazı araştırmacılar da mekânsal denge ve dengesizlik modellerini tercih etmiştir (Sieg vd., 2002; Tu, 2003). Buradan hareketle mekânsal denge modelleri konut piyasasının uzun vadeli eğilimlerini açıklamakta etkiliyken, mekânsal dengesizlik modelleri kentsel dönüşüm vb. uygulamaların etkisi, piyasadaki krizler ve konut balonları gibi kısa vadeli dalgalanmaları daha gerçekçi bir biçimde ele almaktadır. Yazında orta ölçekli kentin doğrudan bir tanımını yapmak güçtür; bununla birlikte literatürde bu kavram, "büyük ve küçük kentlerin avantajlarını bünyesinde toplayan ve sürdüren, bununla birlikte dezavantajlarını sürdürmeyen ve bu iki kentin bileşkesi olan kent" şeklinde tanımlanmaktadır.

Orta ölçekli kentin net bir tanımı bulunmamakla birlikte, bu kavram genellikle 'büyük ve küçük kentlerin avantajlarını bünyesinde barındıran, dezavantajlarını ise taşımayan ve her iki kentin bileşkesi kent olarak tanımlanmaktadır (Yazar, 2006). Son yıllarda, orta ölçekli kentlere yönelik akademik ilgi artmış olmakla birlikte, bu kentlerin yığılma ekonomileri içindeki yeri, piyasa potansiyelleri ve büyük kentlerle kurdukları işbirliği ilişkilerinin kalkınma ve konut piyasasına etkileri üzerinde yapılan çalışmalar hâlâ sınırlıdır (Chauvin vd., 2017; Duranton vd., 2015). Glaser (2013) ilgili yazında orta ölçekli kentlerin, metropoller kadar ilgi görmese de, bölgesel denge, sosyoekonomik uyum ve mekânsal adalet açısından kritik bir işleve sahip kendilerine özgü yapısal sorunlarla büyükşehirlerin yayılma baskısı ile kırsal alanların geri çekilme dinamikleri arasında bir köprü işlevi görebildiğini ileri sürmektedir. Bu noktada konut ve konut alt piyasası, orta ölçekli kentlerin ekonomik canlılığı ve çekiciliği hakkında güçlü sinyaller veren önemli bir gösterge alanıdır (Baumont, 2009; Chauvin vd., 2017). Kolomak ve Nezavitina (2021), Rusya'da büyük şehirlerin hinterlandındaki orta ölçekli kentlerde, coğrafi yakınlık ve işbirliği ağlarına katılımın sadece ekonomik bütünleşmeyi artırmayıp aynı zamanda konut fiyatlarını yükselttiğini ileri sürmektedir. Diğer taraftan bu dışsallıkların büyüklüğü, kentlerin gelişmişlik düzeyine ve altyapı olanaklarına göre farklılaşabilmektedir (Baum-Snow, 2007; Williamson, 1965); örneğin ulaşım ile ilişkili yapılan iyileştirmeler konut fiyatlarını artırırken nüfus artışı gibi olumsuz etkiler de doğurabilir. Orta ölçekli kentlerin büyük kentlerle aynı politika araçlarıyla yönetilmesi ise konut ve ulaşım politikalarında ölçek uyumsuzluklarına yol açmaktadır (Head & Mayer, 2011). Li vd. (2022), Çin'in büyük ve orta ölçekli 29 kentinde 2008–2019 dönemini kapsayan

çalışmalarında, Çin konut piyasasında satın alma ile kiralama arasında zayıf bir ikame ilişkisi olduğunu ortaya koymaktadır. Zayıf ikame edilebilirliğin olduğu şehirlerde kiralık konut arzını artırmak konut fiyatlarını yükseltirken, güçlü ikame edilebilirliğe sahip bazı şehirlerde bu politikalar fiyatları düşürebilmektedir. Yazarlar, bu sonuçlar ışığında politika yapıcılarının dışsal müdahaleler yerine her şehrin kendi arz-talep dinamiklerini harekete geçirecek düzenlemelere odaklanmasını önermektedir. Ayrıca Kong ve Dong (2024), Çin'in büyük ve orta ölçekli 69 kentinde kiralık konut piyasası büyüklüğünün bölgesel ekonomik dalgalanmalar üzerindeki etkisini ampirik olarak incelemiş; üç sektörlü büyüme kuramına dayanan çalışma, kiralık konut piyasasının büyüklüğünün konut satışları ve işgücü piyasası kanallarıyla (fiyat baskılama, yatırım istikrarı, işgücü tahsisi ve istihdam istikrarı) dalgalanmaları azalttığını; ancak bu etkinin daha büyük ve gelişmiş kentlerde daha belirgin olduğunu ortaya koymaktadır.

Türkiye'de konut piyasası araştırmaları, büyük metropolitan alanlara odaklanmaktadır; İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirler özelinde konut fiyat dinamikleri incelenmektedir. Kayral (2017), 2010-2016 yılları arasında bu üç kentin hedonik konut fiyat endekslerindeki değişimleri etkileyen faktörleri incelemekte ve İstanbul'daki fiyat hareketlerinin Ankara ile Marmara Bölgesi kentlerinin yanı sıra borsa getirilerinden de etkilendiğini ortaya koymaktadır. Uyar Kangallı (2015) ise İstanbul konut piyasasının fiyat dinamiklerini hedonik fiyat teorisi çerçevesinde parametrik ve parametrik olmayan mekânsal modellerle karşılaştırmalı olarak analiz etmektedir. Gökler (2017) ise Ankara özelinde sekiz merkezi ilçeyi kapsayan hedonik analiziyle konut fiyatlarının mahalleye, konut büyüklüğüne, oda ve banyo sayısına, bina yaşına ve ısıtma sistemine göre farklılaştığını; hedonik modelin Keçiören'de en iyi, Çankaya'da ise en zayıf tahmin performansını gösterdiğini bulmaktadır. İzmir özelinde Üçdoğru (2001), emlak fiyatlarına etki eden faktörleri hedonik yaklaşımla incelemekte; Yankaya ve Çelik (2005) ise İzmir metro hattının çevresindeki konut fiyatları üzerindeki etkisini araştırarak ulaşım altyapısı yatırımlarının etki alanı içindeki fiyatları artırdığını göstermektedir. Akkılıç vd. (2021), Balıkesir'de konut fiyatlarının mekânsal farklılaşmasını inceledikleri çalışmalarında ilçeler arasında konutların metrekare fiyatları bakımından anlamlı farklılıklar bulunduğunu ve konutun fiziksel özelliklerinin yanı sıra sosyal ve kentsel hizmetlere erişilebilirliğin de konut fiyatlarının belirlenmesinde etkili olduğunu göstermektedir. Bunlardan başka Güller ve Varol (2022) tarafından Erzurum'da satılık ve kiralık konut fiyatlarının farklılaşmasını inceleyen çalışma, kent merkezi, kentsel gelişim alanı ve uydu kent yerleşimlerinden oluşan üç farklı kentsel bölgedeki fiyat farklılıklarını hedonik fiyat analizi yöntemiyle değerlendirmektedir. Çalışmada, konut fiyatlarının farklılaşmasında bina tipolojileri ve konuta ilişkin özelliklerin yanı sıra kentsel gelişme dinamiklerinin de belirleyici olduğu ortaya konulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında, Türkiye'nin görece gelişmekte olan Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan Siirt merkez ilçesi ele alınmaktadır. 2024 yılı TÜİK nüfus verilerine göre merkez ilçenin nüfusu 181.118, toplam nüfusu ise 336.453'tür. Siirt, sahip olduğu nüfus büyüklüğü ve bölgesel işlevleriyle orta ölçekli bir kent olarak çevresindeki yerleşmeler için bir çekim merkezi konumundadır ve kentsel hinterlandında tarım, hayvancılık ve ticaret gibi ekonomik faaliyetleri yönlendiren bir rol üstlenmektedir. Çalışmanın amacı, Siirt merkez ilçe ve mahalleleri kapsamında çevrim içi ilan platformu Sahibinden.com ile veri analiz platformu Endeksa'dan erişilebilen ikincil verilerle 2023-2026 yılları arasındaki konut piyasası değişimini ve konutun satılık ya da kiralık değerindeki mahalle bazlı farklılaşmayı kentin mekânsal gelişim eğilimleriyle ilişkilendirerek tartışmaktır. Bu genel amaç doğrultusunda çalışmanın alt amaçları şunlardır:

a) Sahibinden.com verilerinden hareketle, Siirt merkez ilçe mahallelerinin 23 Şubat-23 Mart 2023 dönemine ait satış ve kira fiyatlarını betimsel istatistiklerle ortaya koymak ve mahalleler arası fiyat/kira farklılaşmasını ve iç homojenliğini (varyasyon katsayısı) karşılaştırarak, konut alt piyasalarının mekânsal yapısını değerlendirmek;

b) 2023 dönemine ilişkin bulguları, Endeksa veri analiz platformundan elde edilen 2021-2026 dönemi ortalama metrekare satış fiyatı ve kira değerleri ile güncel piyasa eğilimleri ışığında test etmeyi amaçlamak;

c) Tespit edilen mahalle bazlı fiyat/kira farklılaşmasını, kentin tarihsel gelişim yönü ile ilişkilendirerek irdelenmek.

Bu doğrultuda çalışma, yazındaki iki boşluğu birlikte ele almayı hedeflemektedir: (i) orta ölçekli kentlere odaklanan konut piyasası çalışmalarının Türkiye bağlamında sınırlı olması ve (ii) Siirt'e özgü mekânsal gelişim çalışmalarının güncel konut (emlak piyasası) verileriyle henüz ilişkilendirilmemiş olması.

MATERYAL

Çalışmada iki temel veri seti kullanılmıştır. Birincisi, birinci yazarın danışmanlığında ikinci yazar tarafından 2022-2023 Güz Dönemi'nde hazırlanan bitirme ödevi kapsamında, Türkiye'de en çok kullanılan çevrimiçi emlak ilan platformu olan Sahibinden.com üzerinden erişilen satılık ve kiralık konut ilan verileridir. Bu kapsamda, 23 Şubat-23 Mart 2023 döneminde Siirt merkez ilçe mahallelerinde yayımlanan 315 satılık ve 135 kiralık olmak üzere toplam 450 daire tipi konut ilanı toplanmıştır.

İkincisi, son yıllardaki konut piyasası değişimini izleyebilmek amacıyla, gayrimenkul değerlendirme ve piyasa analizi yapan bir PropTech (gayrimenkul teknolojisi) şirketi olan Endeksa'nın veri tabanından yararlanılmıştır. Bu kapsamda, veri erişimi mümkün olan mahallelerin 2021-2026 dönemine ait (2026 projeksiyon verileri dâhil) ortalama m² birim satış fiyatı ve birim kira değeri trendleri derlenmiştir. Böylece kentin geçmişten günümüze mekânsal gelişim dinamikleri ile güncel konut piyasası değişimi birlikte değerlendirilerek bir sonuca ulaşılması hedeflenmiştir. Bu iki veri setinin birlikte kullanılması, ham ilan verisinin (Sahibinden.com, kesitsel, Şubat-Mart 2023) türetilmiş piyasa göstergeleriyle (Endeksa, 2021-2026 zaman serisi) çapraz doğrulanmasına olanak sağlamıştır.

YÖNTEM

Çalışmada elde edilen veriler, betimsel ve mekânsal analiz olmak üzere iki aşamada değerlendirilmiştir. İlk aşamada, Sahibinden.com'dan erişilen 23 Şubat-23 Mart 2023 tarihleri arasında yayınlanan 315 satılık ve 135 kiralık olmak üzere toplam 450 daire ilanı üzerinde betimsel istatistiksel analiz yapılmıştır. 2023 yılı için Siirt merkez ilçe mahallelerinde konut satış ve kira fiyatlarına ilişkin betimsel istatistikler Tablo 1 ve Tablo 2'de ayrıntılı olarak verilmiştir. Her iki tabloda da ayrı ayrı N, ortalama, standart sapma, varyans, minimum ve maksimum değerler hesaplanmıştır. Örneklem büyüklüğünün mahalleler arasında dengesiz dağılımı nedeniyle (n=1'den n=99'a kadar değişen), yalnızca gözlem sayısı N≥5 olan mahalleler karşılaştırmalı tablolara dahil edilmiş; daha düşük gözlem sayısına sahip mahalleler (ör. Barış'ın kira verisi, n=1) analiz dışı bırakılmıştır. Mahalleler arası fiyat homojenliğini/heterojenliğini karşılaştırmak amacıyla, her mahalle için ayrıca varyasyon katsayısı ($[\text{Standart Sapma} / \text{Ortalama}] \times 100$) hesaplanmıştır; bu katsayı, farklı ölçek büyüklüğüne sahip mahalleler arasında dağılımın göreceli genişliğini karşılaştırılabilir kılmaktadır.

İkinci aşamada, ikincil hazır verilere dayalı bir mekânsal-zamansal değerlendirme yapılmıştır. Bu kapsamda Endeksa veri tabanından elde edilen 2021-2026 dönemine ait aylık m² birim satış fiyatı ve birim kira değeri serileri, mahalle bazında derlenerek kentin son beş yıllık fiyat/kira eğilimleri incelenmiştir. Ayrıca, çalışma alanının tarihsel gelişim evrelerini ve güncel yerleşim dokusunu ortaya koyabilmek amacıyla; kentin gelişim dönemi haritası, ulaşım ağı haritası ve uydu görüntüleri bir arada değerlendirilmiştir. Böylece, betimsel istatistiklerle tespit edilen mahalleler arası fiyat/kira farklılaşması, kentin tarihsel büyüme yönü ve mekânsal dinamikleriyle ilişkilendirilerek irdelenmiştir.

BULGULAR

Orta Ölçekli Bir Kent Olarak Siirt

Türkiye'de orta ölçekli kent tanımı konusunda tek tip bir ölçüt bulunmamakla birlikte, tanımlamalar çoğunlukla nüfus büyüklüğü temelinde yapılmaktadır. 50.000 ile 750.000 arası nüfusa sahip kentsel alanlar orta ölçekli kentler olarak tanımlanmakta; bu alanlar tek bir ilçeyle sınırlı kalabildiği gibi birden fazla ilçeye de yayılabilmektedir (Üzmez, 2014). Türkiye'de 1950'lerden itibaren yaşanan hızlı kentleşme süreci, büyükşehirlerin yanı sıra orta ölçekli kentlerde de önemli dönüşümlere yol açmıştır. Robinson'un (2011) çalışmalarıyla öne çıkan sıradan şehirler kavramı, büyüklüğüne bakılmaksızın, küresel veya dünya şehirleri gibi görülen metropollerin dışındaki tüm şehirleri kapsamaktadır. Robinson (2011), bu tür şehirlerin de kendi dinamikleri, gündelik yaşam pratikleri ve küresel süreçlere katkılarıyla kentsel teori açısından değerli olduğunu vurgulamaktadır. Bu yaklaşımdan hareketle orta ölçekli kentler, büyük metropollerin ölçek küçültülmüş birer yansıması olarak değil, kendi dinamikleri, eşitsizlikleri ve dönüşüm süreçlerine sahip özgün kentsel alanlar olarak değerlendirilebilir.

Siirt, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer alan bir ildir ve tarihi oldukça eski dönemlere dayanmaktadır. Arkeolojik bulgular, Siirt'te yerleşik hayatın en az 5 bin yıl öncesine uzandığını göstermektedir (Özgen ve Karadoğan, 2009). Cumhuriyet döneminde Diyarbakır iline bağlı bir ilçe olarak kalan Siirt, 1990 yılında il statüsü kazanmıştır. Günümüzde Siirt, tarihi ve kültürel zenginliklerinin yanı sıra doğal güzellikleriyle de dikkat çeken bir kent olarak 2024 yılı TÜİK verilerine göre ilin toplam nüfusu 336.453'tür. Nüfusun büyük bir kısmı il merkezinde (181.118) yaşarken, diğer ilçeler arasında Kurtalan (61.004), Pervari (27.407) ve Baykan (24.168) öne çıkmaktadır. Siirt örneği bu çerçeveden değerlendirildiğinde; kendine özgü coğrafi kısıtları, göç tarihi ve konut piyasası dinamikleriyle "sıradan" ama bir o kadar da özgün bir orta ölçekli kent görünümü sunmaktadır.

Siirt Merkez İlçe Mekânsal Gelişimi, Konut ve Konut Alt Piyasası

Bu başlık altında iki ana konu ele alınmaktadır: Siirt merkez ilçe konut alanlarının tarihsel gelişimi ve 2021-2026 döneminde mahalle ölçeğinde konut piyasasında yaşanan değişimler. Bu değerlendirme, Sahibinden.com ve Endeksa verileri temelinde kentsel gelişme dinamikleriyle birlikte sunulmaktadır.

Siirt Merkez İlçe Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi ve Kentsel Gelişme Yönü

Siirt, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer alan tarihsel orta ölçekli bir yerleşim merkezidir. Kentin makroformu, jeomorfolojik yapı, hidrografik özellikler ve sosyo-ekonomik dinamiklerin ortak etkisiyle biçimlenmiş; tarihsel süreç içerisinde doğal eşikler ile beşeri süreçlerin etkileşimi sonucunda bugünkü görünümüne ulaşmıştır (Özgen ve Karadoğan, 2009). Kentin ilk yerleşim çekirdeği, Rasinnebah ve Şeyhşemu tepeleri çevresinde oluşmuştur. Botan Çayı vadisine hâkim bu alan, MÖ 3000'li yıllara uzanan yerleşim geçmişiyle Siirt'in tarihsel merkezini oluşturmuştur (Atalay, 1946; Özgen ve Karadoğan, 2009). Erken dönemlerde kent dokusu Ulus, İnönü, Karakol, Sakarya ve Dumlupınar mahalleleriyle sınırlı kalmış; dar sokaklı, yüksek avlu duvarlarına sahip, taş malzemeden inşa edilen geleneksel Siirt evleri kentin karakteristik konut tipini oluşturmuştur (Seçkin, 2005; Bayazıt, 2025). Tarihi Siirt bölgesi, özellikle Ulu Cami çevresinde yoğunlaşan geleneksel mahalleler ve çarşı yapılarıyla belirginleşmektedir. Güncel süreçte bu tarihi mahallelerdeki yapılar, ekonomik yetersizlikler ve dönüşüm beklentisi nedeniyle zamanla bakımsız kalmış, korunamamıştır (Alkan, 2018; Demir, 2023; Bayazıt, 2025). Buna karşılık, Ulu Cami ve çevresindeki Helvacılar, Bakırcılar, Yemeniciler ve Demirciler çarşıları, geleneksel ticaretin ve sosyal etkileşimin sürdüğü odak noktaları olarak kent kimliğinin en eski katmanını oluşturmaktadır (Erden, 2012 aktaran Bayazıt, 2025).

1890'lardan 1940'lara kadar kent büyük ölçüde tarihsel çekirdek çevresinde gelişimini sürdürmüştür (Demir, 2023). Siirt'e özgü taş ve kerpiçten yapılmış, iç avlulu, düz çatılı, Siirt'in kültürel ve mimari mirasının önemli bir parçası olan Cas evlerinin (Koday vd. 2017), 1940'lı yıllarda halk sağlığına zarar verdiği gerekçesi ile Siirt'te Sağlık Bakanlığı'nın bakımını yasaklaması, kentte önemli bir mesken krizine yol açmış, mevcut evler de kullanılamaz hale gelirken yeni konut ihtiyacı karşılanamamıştır (Şendur, 12 Haziran 1948, s. 1-3; Aytekin, 10 Mart 1945, s. 1; aktaran Demir, 2023). 1940'lı yıllarda Batman'da petrolün bulunması ve demiryolunun Kurtalan'a ulaşmasıyla birlikte ekonomik yapıda yaşanan değişim mekânsal olarak kentin batıya doğru ilk genişleme eğilimini başlatmış; 1949 yılında hazırlanan ilk imar planıyla kent Alan, Algül, Batı, Conkbayırı, Doğan, Dumlupınar, İnönü, Karakol, Küçük Çarşı, Sakarya, Tınaztepe, Ulus, Ülkü ve Yeni Mahalle olmak üzere on dört mahalleye bölünmüştür. Bu plan çerçevesinde Siirt merkezdeki eski yerleşim yerlerine çok müdahale edilmeden, kent yeni açılan cadde ve sokaklarla hızla büyümeye ve Tınaztepe, Ülkü, Karakol ve Batı Mahalleleri gibi yeni gelişen bölgelere doğru gelişmiştir (Demir, 2023). Siirt'in hem kentsel gelişiminde hem de konut üretiminde 1950'li yıllar önemli bir kırılma noktasıdır. Bu yıllarda geleneksel taş evlerin yerini tek ve iki katlı bahçeli konutlar almaya başlamış, kent plato yüzeyine doğru genişleme eğilimi göstermiştir (Özgen ve Karadoğan, 2009). Bu dönem, modern kentleşme sürecinin başlangıcına işaret etmekle birlikte mekânsal planlama ve teknik denetim mekanizmalarının yetersizliği, düzensiz yapılaşmanın da önünü açmıştır (Bayazıt, 2025). Bir başka ifade ile 1949 yılında kabul edilen imar planı, uygulama aşamasında hayata geçirilememiştir. 1950'den itibaren kentin çeşitli bölgelerinde plansız yapılaşma hız kazanmış, teknik ve fenni denetimden yoksun bu inşaat faaliyetleri kentin estetik ve işlevsel niteliklerini olumsuz etkilemiştir. Geleneksel konut dokusu giderek terk edilirken, yerini alan yeni evler tek veya iki katlı bahçeli konutlar, çok katlı binalar ve site tipi yapılar şeklinde çeşitlenmiştir. Bu yapılaşmada belirli bir kural, kat yüksekliği standardı veya düzen gözetilmemiştir (Demir, 2023). Aynı dönemde şehir, su ve elektrik gibi temel altyapı hizmetlerinden de yoksun olduğu için belediye yapılaşmadan çok altyapı hizmetlerine odaklanmıştır (Özgen ve Karadoğan, 2009). 1957 yılında Botan Çayı üzerine inşa edilen hidroelektrik baraj sayesinde hem elektrik üretilmiş hem de su sorunu çözülmüştür. Aynı yıl kanalizasyon şebekesinin inşasına başlanmıştır; ancak altyapı eksiklikleri uzun süre devam etmiştir (Siirt Ekspres, 1 Ekim 1957, s. 1; aktaran Demir, 2023).

1950'li yıllardan itibaren Siirt kırsalından merkeze yönelik göçlerin hızlanması üzerine 1967 yılında hazırlanan yeni imar planı, kentin artan nüfusunu ve iskân ihtiyacını karşılamak üzere şekillendirilmiştir. Bu dönemde Conkbayır, Alan, Tınaztepe ve Doğan mahalleleri gelişimlerinin büyük bir bölümünü tamamlamışlardır. 1960'lı yıllardaki yapılaşma, önceki dönemlere göre daha düzenli ve planlı bir karakter taşımakla birlikte, kentin ana ulaşım arteri olan Batman-Diyarbakır karayolunun (Kurtalan Caddesi) belirlediği koridor üzerinde yoğunlaşmıştır (Özgen ve Karadoğan, 2009). 1977 yılında imar planındaki revizyonlar ile tarımsal nitelikli Bahçelievler, Yeni ve Evren (günümüzde Barış) mahalleleri plato alanları imara açılarak günümüzdeki kent makro formunun dönüşümü hızlanmıştır (Bayazıt, 2025; Özgen ve Karadoğan, 2009). 1975 yılı başında Afetevleri Mahallesi, Demirkaya Köyü'ndeki heyelan sonucu mağdur olan ailelerin iskânı amacıyla oluşturulmuştur (Çildam, 2019). 1980'li yıllarda Karayolları personelinin kooperatifleşerek inşa ettiği 30 evlik alan (daha sonra yapsatçılara devredilen), ilerleyen yıllarda Kooperatif Mahallesi'nin çekirdeğini oluşturmuş ve bu mahalle, planlı yapılaşmasıyla diğer mahallelerden ayrılmıştır (Bayazıt, 2025; Demir, 2023; Özgen ve Karadoğan, 2009; Çildam, 2019). 1980'li yıllara gelindiğinde Siirt merkezdeki mahalle sıralaması doğudan batıya doğru şu şekildedir: Ulus, Dumlupınar, Conkbayır, Tınaztepe, İnönü, Ülkü, Karakol, Sakarya, Alan, Algül, Batı, Doğan, Yeni Mahalle ve Kooperatif (Demir, 2023; Özgen ve Karadoğan, 2009).

Siirt merkezde 1970-1990 yılları arasında kırsaldan kente yönelik yoğun zorunlu göçler, Çal, Çakmak (Barış, Evren), Alan, Conkbayır, Dumlupınar ve Doğan mahallelerinde gecekondu türü

sağlıksız ve plansız yapılaşmanın yaygınlaşmasına neden olmuştur (Demir, 2023; Özgen ve Karadoğan, 2009). Buradan hareketle, 1985 yılında hazırlanan üçüncü imar planı, doğu tarafındaki tarım arazilerini korumak amacıyla şehrin kuzey, kuzeybatı, batı ve güneybatı yönlerine doğru gelişmesini öngörmüştür (Demir, 2023). Diğer taraftan 1990 yılında çıkarılan 3647 sayılı yasayla Siirt üçe bölünerek iki yeni vilayet daha kurulmuş; bu düzenlemeyle Siirt, topraklarının %53'ünü Şırnak ve Batman'a bırakmak zorunda kalmıştır. Bu dönemde de Siirt için hazırlanan imar planları kalıcı olamamış, sıklıkla değiştirilmiştir. 1992'de mevcut imar planı üzerinde yeniden düzenlemeler yapılarak askeri ve sanayi alanları yeniden tanımlanmış, konut alanları genişletilmiştir. Aynı yıllarda (1988'de) Siirt Belediyesi sınırlarına dâhil edilen Halenze Köyü'nde de imar düzenlemeleri gerçekleştirilmiştir. 1995'te plan yeniden revize edilerek kentin batıya, Kezer Çayı Vadisi'ne doğru genişlemesi öngörülmüş; Batman-Diyarbakır yolu üzerinde yeni mesken alanları belirlenmiştir (Demir, 2023). Bu doğrultuda Veysel Karani ve Afetevleri mahallelerindeki tarım arazileri konut ve ticari alanlara dönüştürülmüş; Kurtalan Yolu, 99 Evler, Sanayi Yolu ve Üniversite Caddesi gibi yeni akslar açılmıştır (Demir, 2023). Günümüzde Kezer TOKİ, Veysel Karani ve Afetevleri mahallelerindeki yeni konut alanları, modernleşme ve planlı yapılaşmanın yanı sıra yaşam kalitesinin de arttığı alanlar olarak kentteki yeni yaşam biçimlerini temsil etmektedir (Bayazıt, 2025; Demir, 2023).

1977, 1985 ve 1995 yıllarında yapılan imar planı revizyonlarıyla kentin batı ve güneybatı yönünde gelişmesi hedeflenmiş; bu doğrultuda tarım arazileri konut ve ticari alanlara dönüştürülmüştür. Demir'e (2023) göre 1995'te imar planında yapılan değişikliklerde kamu yararının yanı sıra bireysel çıkarlar da etkili olmuştur. 15 Eylül 2006'da yürürlüğe giren yeni imar planı, kentsel sorunlara çözüm getirmeyi amaçlasa da mahalle sakinlerinin beklentileri ve mevcut toplumsal koşullar nedeniyle uygulamada aksaklıklarla karşılaşmıştır (Demir, 2023). 2006 sonrası dönemde Siirt'in imar planlamasına dair faaliyetler devam etmektedir (Yenidoğan Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, t.y.). Kentin yürürlükteki imar planları doğrultusunda mekânsal yeniden yapılanma sürecinin en somut bileşeni, Karakol Mahallesi 1. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi'dir. Söz konusu proje, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda yürütülmekte olup 56 konut, 90 iş yeri ve 160 araçlık otopark kapasitesine sahip olacak şekilde planlanmıştır (Siirt Belediyesi, 2025).

Siirt'in tarihî zenginliklerinin sınırlı olması ve kentsel gelişiminin yetersiz kalması, şehrin önemli ticaret yollarına uzak konumuyla ilişkilendirilebilir. Şehir daha çok bir askerî üs ya da kuzey-güney ve doğu-batı geçiş güzergâhlarında konaklama ve dinlenme yeri olarak kullanılmıştır. Şehrin ilk kurulduğu alanlar, Şeyhşemu ve Rasinnebah tepeleridir. Kentin kuruluş çekirdeğini Ulus, Dumlupınar, Karakol, İnönü ve Sakarya mahalleleri oluşturmaktadır. Artan nüfusun ihtiyaçlarına cevap veremeyen bu mahallelerin batısında ve kısmen kuzeyinde, Aydınlar yolu ve yakın çevresine doğru yeni yerleşimler gelişmiştir. Conkbayır, Çal ve Alan mahallelerinin nüfusu büyük ölçüde 1945'ten sonra artmıştır. Kuzeydeki doğal eşikler nedeniyle 1965 sonrasında kentsel büyüme batıya doğru gerçekleşmiş; bu süreçte önce Bahçelievler Mahallesi, yaklaşık 10-15 yıl sonra da Kooperatif Mahallesi yoğun bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1980'li yıllardan sonra Evren (Barış) Mahallesi ile afet evlerinin, toplu konut ve sanayi sitesinin Kezer Çayı'nın doğu yamacında kurulmasıyla kentin gelişim yönü tamamen batıya kaymıştır (Özgen ve Karadoğan, 2009).

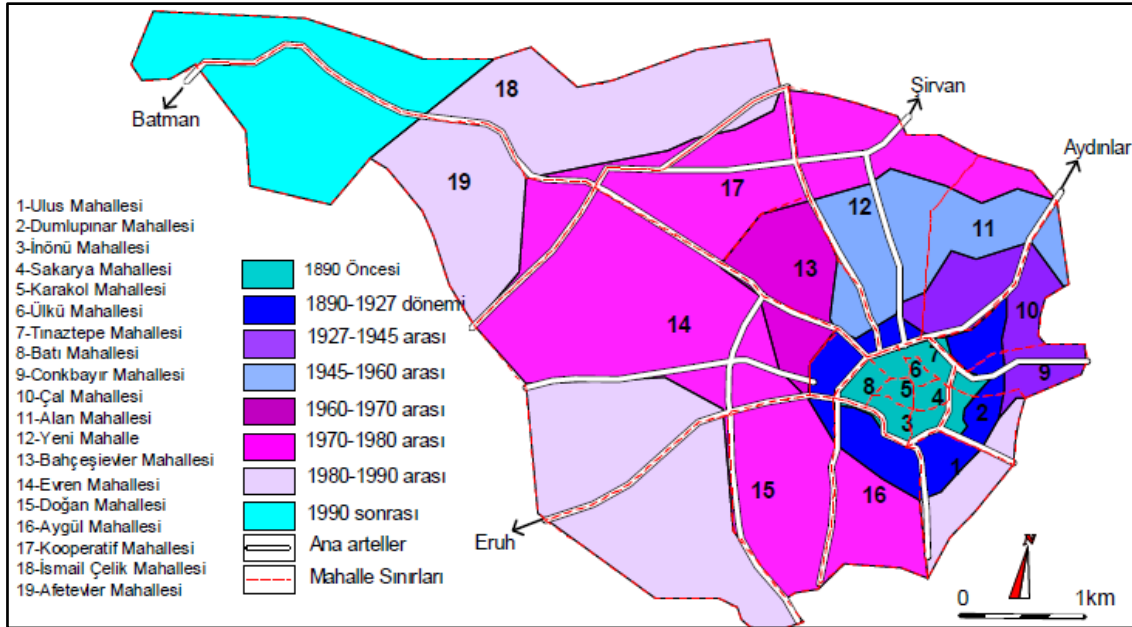
Günümüzde Siirt merkeze bağlı Afetevler, Alan, Algül, Bahçelievler, Barış (Evren), Batı, Conkbayır, Çal, Doğan, Dumlupınar, İnönü, Karakol, Kooperatif, Sakarya, Tınaztepe, Ulus, Ülkü, Veysel Karani ve Yeni Mahalle ile 2019 sonrasında eklenen Çıldam (Halenze Köyü) olmak üzere toplam 20 mahalle bulunmaktadır. Kentte kat sınırlamasının bulunmaması, hem Veysel Karani Mahallesi'nde 8-10 katlı apartmanların hızla çoğalmasına hem de Güres, Cengiz Topel ve Hükümet caddelerinde çok katlı yapılaşmanın yaygınlaşmasına neden olmuştur. Bahçelievler ve Yeni Mahalle sınırları içinde yer alan Güres Caddesi, kentin ekonomik canlılığının yoğunlaştığı ana koridorlardan biri hâline gelmiş; yeni hastane yatırımıyla birlikte ticari önemi daha da artmıştır. Ancak bu caddelerde çok katlı yapılaşma

sorununun yanı sıra yeşil alan ve otopark eksiklikleri de öne çıkmaktadır (Alkan vd., 2025; Demir, 2023). Siirt'in mekânsal gelişimi, konut piyasasındaki dönüşümün yanı sıra yapılaşma hakları, göç baskısı ve ekonomik kısıtlılıklar gibi etkenler çerçevesinde şekillenmeye devam etmektedir. Birinci derece deprem kuşağında yer alan kentte bu durum, kentsel dirençlilik bağlamında önemli bir risk oluşturmaktadır (Alkan vd., 2025).

Yukarıda ele alınan tarihsel arka plan, Şekil 1'de Siirt Merkez İlçe'nin mahallelere göre konut alanlarının tarihsel gelişiminde izlenebilmektedir. Buna göre en koyu tonla gösterilen 1890 öncesi ve 1890–1927 dönemlerine ait alanlar, kentin merkezinde konumlanan İnönü, Sakarya, Karakol, Ülkü ve Tınaztepe mahallelerini kapsayan tarihî çekirdeği oluşturmaktadır. Bu çekirdeğin çevresinde, 1927–1990 döneminde kentsel gelişme sonucunda ortaya çıkan Kooperatif, Bahçelievler, Yeni Mahalle, Conkbayır, Çal ve Alan mahalleleri yer almaktadır. En dışta ise 1990 sonrası dönemde gelişen Afetevler ve Veysel Karani gibi mahalleler, kentin yeni çeper yerleşim alanlarını oluşturmaktadır. Kentin belirgin biçimde batı ve kuzeybatı yönünde genişlediği anlaşılmaktadır.

Şekil 1

Siirt Merkez İlçe'nin Mahallelere Göre Konut Alanlarının Tarihsel Gelişimi

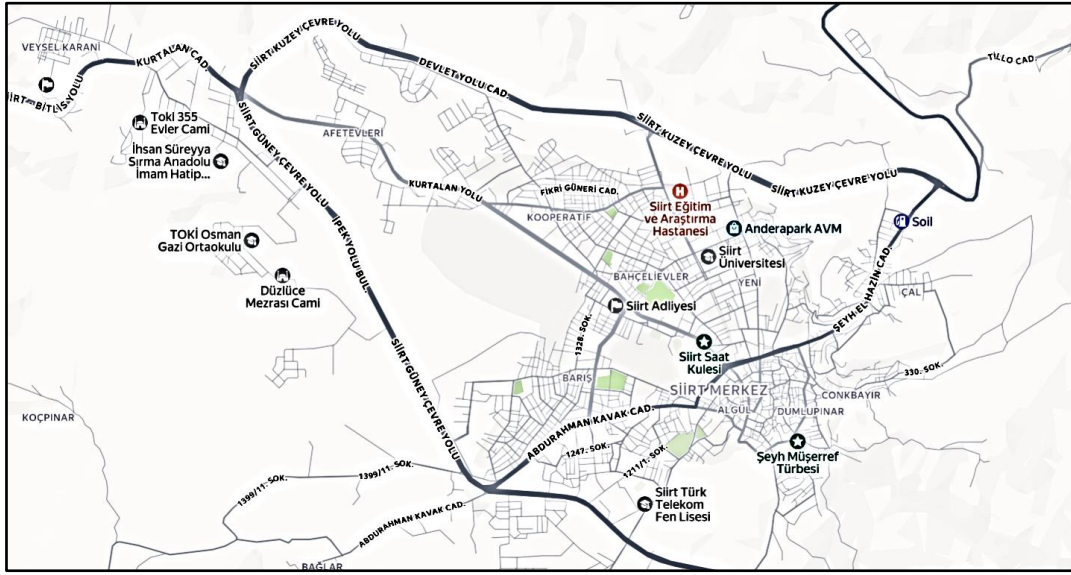


Kaynak: Özgen ve Karadoğan (2009: 69)

Şekil 2'deki ulaşım ağı haritası, batıya doğru büyümenin fiziksel omurgasını göstermektedir. Kentin ana ulaşım arterini oluşturan Kurtalan Caddesi, şehir merkezindeki eski garaj çevresinden başlayıp Bahçelievler, Kooperatif, Veysel Karani ve Afetevler mahalleleri boyunca uzanmaktadır. Kurtalan Caddesi'nin Güres Caddesi ile kesiştiği Kooperatif Mahallesi'nde Siirt Park AVM, Siirt Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile yoğun ticaret ve hizmet işlevleri kümelenmiş olup bu alan, kentin önemli bir alt merkezini oluşturmaktadır. Caddenin batıya uzanan kesimi boyunca Veysel Karani ve Afetevler mahalleleri, yeni konut gelişme alanları olarak öne çıkmaktadır. Kurtalan Caddesi ile Güney ve Kuzey Çevre Yolları birlikte değerlendirildiğinde, kentin gelişme yönünün ulaşım altyapısıyla büyük ölçüde örtüştüğü görülmektedir. Bu ulaşım koridoru, yeni yerleşim alanlarını valilik, üniversite, sağlık tesisleri ve ticaret merkezleri gibi kentsel işlevlere bağlayarak erişilebilirliği artırmakta; aynı zamanda konut yatırımlarını yönlendiren ve batı yönlü büyümeyi destekleyen temel mekânsal belirleyicilerden biri olarak öne çıkmaktadır.

Şekil 2

Siirt Merkez İlçe Ulaşım Ağı



Kaynak: Yandex Maps. (t.y.-a).

Şekil 3'teki uydu görüntüsü, bu gelişme dinamiğinin güncel mekânsal yansımaları göstermektedir. Yoğunluk ve süreklilik gösteren yapılaşma, tarihsel kent merkezi ile Kooperatif, Bahçelievler, Yeni Mahalle ve Barış (Evren) mahallelerinde yoğunlaşırken; batı ve kuzeybatı yönünde yapı yoğunluğu kademeli olarak azalmakta, yerleşim dokusu ise kırsal alanlarla iç içe geçen parçalı bir görünüm kazanmaktadır. Buna karşılık Veysel Karani ve Afetevler mahallelerinde hız kazanan yeni konut projeleri ve sosyal donatı yatırımları, bu kesimin kentin gelecekteki gelişme koridorunu oluşturduğunu ortaya koymaktadır. Dolayısıyla Siirt'in makroformu, tarihsel çekirdekten batıya doğru ulaşım koridorları boyunca genişleyen doğrusal bir gelişim modeli sergilemekte; ulaşım altyapısı ile konut piyasası arasındaki etkileşim ise bu dönüşümün temel belirleyicisi olarak öne çıkmaktadır.

Şekil 3

Siirt Merkez İlçe Uydu Görüntüsü



Kaynak: Yandex Maps. (t.y.-a).

Siirt Merkez İlçede Konut Piyasası ve Konut Alt Piyasalarının Değişimi (2023–2026)

Konut piyasasında alt piyasalar sadece konut değerleri, özellikleri açısından değil aynı zamanda mekânsal olarak da farklılaşır; konutun bulunduğu mahalle, semt veya ilçe, fiyat farklılaşmasına neden olabilmektedir (Gökler, 2017). Başka bir ifadeyle konut piyasası, kentsel mekânın farklı özelliklerine bağlı olarak kendi içinde homojen bir yapı göstermemekte; farklı mekânsal alt piyasalara ayrılmaktadır. Üst gelir gruplarına yönelik kapalı siteler ve rezidanslar geliştirilirken, alt gelir gruplarına yönelik konut arzı genellikle kentin daha eski veya daha az prestijli mahallelerinde yoğunlaşmaktadır. Bir bölgedeki konut fiyatları, o bölgede yaşayan hanelerin gelir düzeyiyle yakından ilişkilidir (Himmelberg vd., 2005; Yazar, 2016).

Siirt merkez ilçe mahallelerindeki daire tipi konutlara ilişkin Şubat 2023 dönemine ait betimsel istatistiklerden (Tablo 1 ve Tablo 2) hesaplanan varyasyon katsayıları¹, konut fiyatlarının mahalle içi tutarlılığı bakımından belirgin farklılıklar taşıdığını ortaya koymaktadır. Tablo 1'de görüldüğü üzere, konut satış piyasasında en düşük varyasyon katsayısı Veysel Karani'de (%25,2) gözlenirken, Yeni mahallesi (%41,2) bunun oldukça üzerinde bir iç dağılım sergilemektedir. Bu farklılık, Yeni mahallesindeki daire stokunun nitelik bakımından —yeni inşa ile eski yapıların, farklı büyüklükteki dairelerin bir arada bulunması nedeniyle— diğer mahallelere kıyasla daha heterojen bir yapıya sahip olduğuna işaret etmektedir.

Tablo 1.

Siirt Merkez İlçe Mahallelerinde Konut Satış Fiyatlarına İlişkin Betimsel İstatistikler (Şubat-Mart 2023, N≥5)

Mahalle Adı	N	Min. Fiyat (TL)	Maks. Fiyat (TL)	Ort. Fiyat (TL)	Std. Sapma (TL)	Varyasyon Katsayısı (%)
Kooperatif	99	465.000	1.750.000	926.914	314.268	33,9
Bahçelievler	54	425.000	1.650.000	989.037	315.561	31,9
Veysel Karani	54	615.000	2.325.000	1.342.426	337.676	25,2
Yeni	51	450.000	2.850.000	1.172.569	483.574	41,2
Afetevleri	35	550.000	2.000.000	1.239.514	372.257	30,0
Barış	8	489.000	1.795.000	955.438	420.315	44,0

Tablo 2

Siirt Merkez İlçe Mahallelerinde Konut Kira Fiyatlarına İlişkin Betimsel İstatistikler (Şubat-Mart 2023, N≥5)

Mahalle	N	Min. Kira (TL)	Maks. Kira (TL)	Ort. Kira (TL)	Std. Sapma (TL)	Varyasyon Katsayısı (%)
Kooperatif	49	1.650	4.750	3.156	737	23,4
Bahçelievler	24	2.000	6.500	3.223	972	30,1
Veysel Karani	22	2.000	4.000	2.995	538	18,0
Afetevleri	18	2.000	5.800	3.294	1.039	31,5
Yeni	15	950	4.500	2.810	888	31,6

Yukarıda Tablo 2'de görülen konut kira piyasası verileri de benzer bir örüntü sergilemekte; Veysel Karani yine en düşük varyasyon katsayısıyla (%18,0) en homojen kira yapısını gösterirken, Afetevleri (%31,5) ve Yeni (%31,6) mahalleleri belirgin biçimde daha geniş bir fiyat dağılımına sahiptir. Her iki tabloda da Veysel Karani' nin tutarlı biçimde en düşük varyasyon katsayısına sahip olması dikkat çekicidir; bu bulgu, söz konusu mahallenin hem satış hem de kira piyasasında nispeten standartlaşmış

¹ Veriler, Sahibinden.com (Şubat-Mart 2023) platformundan derlenmiştir. Gözlem sayısı $N \geq 5$ olan mahalleler yer almaktadır. Varyasyon katsayısı, (Standart Sapma / Ortalama) $\times 100$ formülü ile hesaplanmıştır.

bir daire stokuna sahip olduğunu düşündürmektedir. Buna karşılık Yeni Mahallesi'nin her iki piyasada da yüksek varyasyon göstermesi, bu mahallenin tek bir alt piyasa olarak değil, kendi içinde farklılaşan birden fazla kalite segmentini barındıran bir yapı olarak ele alınması gerektiğine işaret etmektedir.

Siirt Merkez İlçe'de oda sayısına göre konut satış fiyatlarında dikkat çekici bir örüntü ortaya çıkmaktadır: toplam satış fiyatı oda sayısı arttıkça yükseldiği hâlde (1+1: 629.786 TL → 4+1: 1.473.397 TL), metrekare başına fiyat ise ters yönlü bir eğilim göstermekte ve en yüksek metrekare fiyatı en küçük daire tipinde (1+1: 9.010 TL/m²) gözlenmektedir (Tablo 3). Bu durum, küçük dairelerde ölçek ekonomisinin tersine işlediğini —yani küçük konutların birim alan başına daha maliyetli olduğunu— göstermekte olup bu bulgu, Türkiye konut piyasası yazınında da sıkça rapor edilen bir örüntüdür. Söz konusu bulgu, uluslararası yazındaki konut büyüklüğü ile birim fiyat arasındaki ters ilişkiyle de tutarlıdır; küçük konutlarda birim fiyatın daha yüksek olması, bu konutlara yönelik yatırım talebinin fiyatları yukarı çekmesiyle açıklanmaktadır (Glaeser & Gyourko, 2005; Malpezzi, 2003).

Tablo 3

Siirt Merkez İlçede Oda Sayısına Göre Ortalama Konut Satış ve m² Fiyatları (Şubat-Mart 2023)

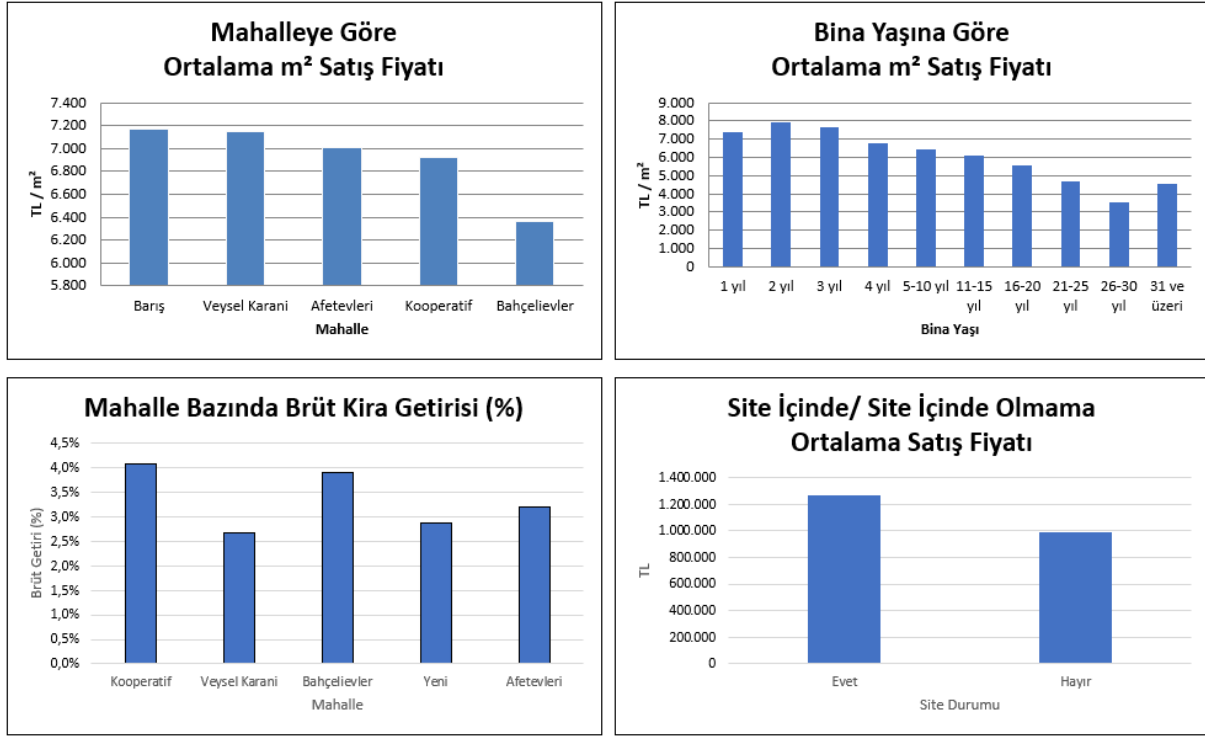
Oda Sayısı	N	Ort. Satış Fiyatı (TL)	Ort. m ² Fiyatı (TL/m ²)
1+1	35	629.786	9.010
2+0	5	580.000	8.219
2+1	27	783.981	6.558
3+1	172	1.065.663	6.454
4+1	58	1.473.397	7.363
4+2	6	1.337.333	5.494
5+1	6	1.488.333	5.588

Şekil 4'te yer alan bina yaşı-fiyat ilişkisi grafiği, beklenen yönde ancak dikkat çekicidir. 0-3 yıl aralığındaki dairelerde m² fiyatı 7.400-7.900 TL bandında istikrarlı bir seyir izlerken, 4. yıldan itibaren neredeyse doğrusal bir azalış başlamakta ve bu düşüş 26-30 yıl grubunda 3.538 TL/m² ile en düşük seviyesine ulaşmaktadır. Site içinde olup olmama durumu da fiyatı önemli ölçüde etkilemektedir. Şekil 4'e göre, sitede yer alan dairelerin (n=107) ortalama satış fiyatı 1.263.757 TL iken, site dışındaki dairelerde (n=205) bu değer 987.161 TL'ye gerilemekte, yani aradaki fark yaklaşık %28'e ulaşmaktadır (Şekil 4). Kira piyasasında da benzer yönde ancak daha az farklılaşma görülmekte; sitede yer alan dairelerin (n=56) ortalama kirası 3.188 TL/ay iken, site içinde yer almayanlarda (n=77) bu rakam 2.961 TL/ay olup fark yaklaşık %8'de kalmaktadır. Konu satış ve kira piyasaları arasındaki bu belirgin fark yadsınmaz: site içinde olma özelliği, satış piyasasında alıcılar tarafından uzun vadeli bir yatırım ve güvenlik değeri olarak fiyata büyük ölçüde kapitalize edilirken, kira piyasasında ise aynı özelliğin kiracıların ödeme gücü sınırları nedeniyle daha dar bir aralıkta kalmaya zorlandığına işaret edebilir.

Şekil 4'te mahalle bazında brüt kira getirisi grafiği çalışmanın dikkat çekici bulgularından birini görsel olarak ortaya koymaktadır: hiçbir mahallede getiri oranı %5'i aşmamakta, en yüksek getiri Kooperatif'te (%4,1) gözlenirken, örneklemin en yüksek satış fiyatına sahip mahallesi olan Veysel Karani en düşük getiriyi (%2,7) sunmaktadır. Satış fiyatı ile kira getirisi arasındaki bu ters yönlü ilişki, Veysel Karani'deki yüksek fiyatların kira gelirinden ziyade sermaye değer artışı beklentisiyle şekillendiğine; buna karşılık Kooperatif gibi görece uygun fiyatlı mahallelerin daha çok kira getirisi odaklı bir talep yapısı tarafından yönlendirildiğine işaret etmektedir. Bu bulgu, Siirt daire türü konut piyasasının yalnızca bir barınma/kullanım değeri değil, aynı zamanda mahalleye özgü farklılaşan bir yatırım aracı işlevi de gördüğünü ampirik olarak desteklemektedir (Şekil 4).

Şekil 4.

Siirt Merkez İlçe Mahallelerinde Ortalama m² Satış Fiyatı, Bina Yaşı, Brüt Kira Getirisi ve Site İçi Konum Durumu (Şubat-Mart 2023)



Kaynak: sahibinden.com verilerinden derlenmiştir.

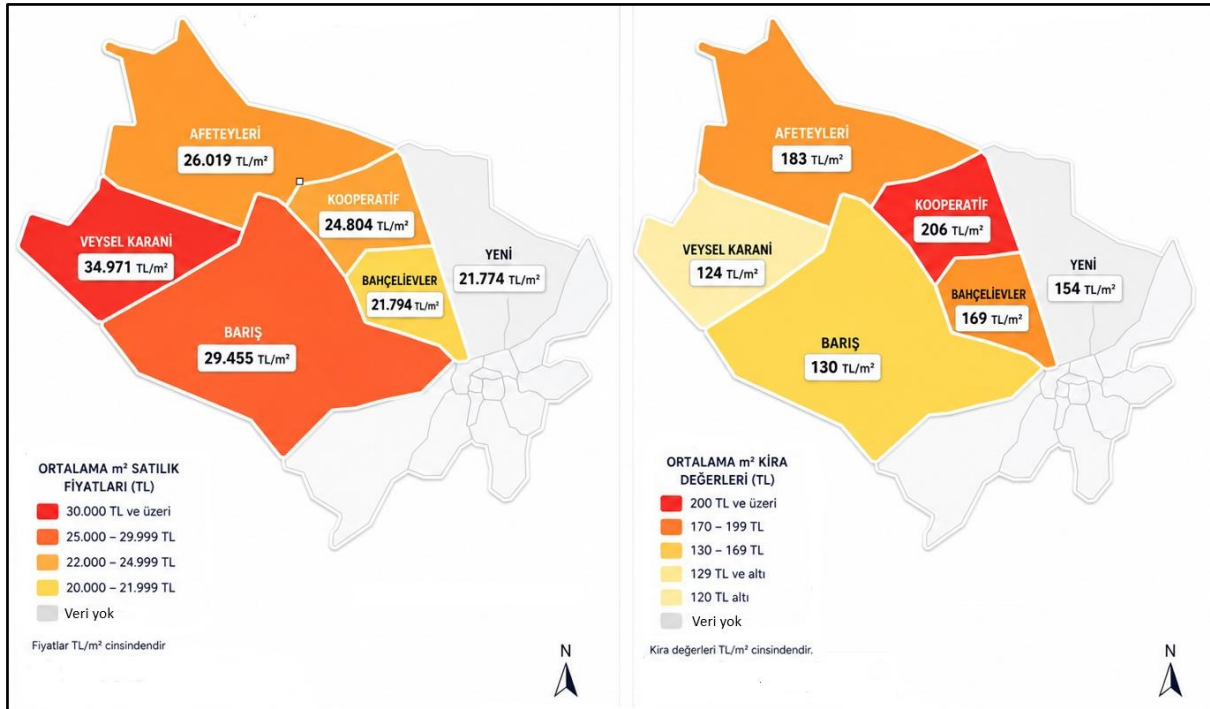
Endeksa.com üzerinden Siirt merkez ilçe kapsamında erişilebilen 2021- 2026 yılları satılık ve kiralık konut piyasasının mahalle ölçeğinde farklılaşması, mahallelerin ortalama satılık ve kiralık konut değerleri ile ortalama satılık konut m² birim fiyatları (TL/m²) ile ortalama kiralık konut m² birim kira (TL/m²) değerlerindeki değişim ile irdelenmektedir (Şekil 6-11). Buradan hareketle Şekil 6-11'de görüldüğü gibi 2021-2026 yılları arasında tüm mahallelerde hem satılık hem kiralık ortalama m² birim fiyatlarında genel bir artış eğilimi görülmekle birlikte, bu değerlerin ulaştığı düzeyler mahalleler arasında belirgin farklılık göstermektedir. Bu durum, Siirt merkez ilçe konut piyasasının kent genelinde homojen bir yapı sergilemediğini; konut değerlerinin ise mahallelerin konum özellikleri, erişilebilirlik düzeyi, yapılaşma niteliği ve kentsel işlevlerle ilişkili olarak farklılaştığını göstermektedir.

Temmuz 2026 itibarıyla Şekil 5'de görülen ortalama kira ve satılık konut değerlerinin mekânsal dağılımı, Siirt merkez ilçe konut piyasasında belirgin bir batı-kuzeybatı yönlü değer farklılaşmasına işaret etmektedir. Ortalama kira değerleri açısından Afetevleri (20.000 TL) ve Veysel Karani (19.064 TL) öne çıkarken, bu mahalleleri Barış (17.804 TL), Yeni (16.524 TL), Bahçelievler (14.531 TL) ve Kooperatif (14.205 TL) izlemektedir. Satılık konut değerlerinde ise Veysel Karani (4.400.000 TL) ve Afetevleri (4.258.000 TL) en yüksek değerlere ulaşmakta; Barış (4.103.000 TL), Kooperatif (3.472.000 TL), Bahçelievler (3.050.000 TL) ve Yeni (2.684.000 TL) daha düşük değerlerle ayrılmaktadır. Her iki gösterge birlikte değerlendirildiğinde özellikle Veysel Karani ve Afetevleri'nin hem kira hem de satış piyasasında yüksek değerlerin yoğunlaştığı yeni konut odakları haline geldiğini; buna karşılık Yeni Mahalle'nin görece daha düşük konut değerleriyle ayrıştığını göstermektedir. İlâveten bu mekânsal örüntü, Siirt'te konut piyasasının kentin batı ve kuzeybatıya doğru gelişme eğilimiyle paralel olarak yeniden şekillendiğini; yeni gelişme alanlarının ise giderek daha yüksek konut değerleri üreten piyasa alanlarına dönüştüğünü göstermektedir.

Satılık konutların ortalama m² birim fiyatı açısından Veysel Karani Mahallesi yaklaşık 35.000 TL/m² ile en yüksek değere sahiptir. Veysel Karani Mahallesi'ni yaklaşık 29.500 TL/m² ile Barış, 26.500 TL/m² ile Afetevleri ve 25.000 TL/m² ile Kooperatif mahalleleri izlemektedir. Bahçelievler ve Yeni mahallelerinde ise ortalama m² birim satış fiyatları yaklaşık 22.000–23.000 TL/m² düzeyindedir. Veysel Karani Mahallesi'nin konut satış piyasasında diğer mahallelerden belirgin biçimde ayrışması, bu alanın kentin yeni gelişme bölgeleri içerisinde yüksek konut değerlerinin olduğu bir konut alt piyasası alanına dönüştüğünü göstermektedir. Diğer taraftan kiralık konut piyasasında ortalama m² birim kira değerleri açısından ise farklı bir mekânsal kiralık konut alt piyasası çıkmaktadır. Kooperatif ve Afetevleri mahallelerinde m² birim kira değerleri yaklaşık 175–180 TL/m² düzeyine ulaşırken, Bahçelievler ve Yeni mahallelerinde yaklaşık 150–160 TL/m² aralığında bulunmaktadır. Veysel Karani'de ise m² birim kira değeri yaklaşık 125 TL/m² düzeyindedir (Şekil 6). Dolayısıyla konut satış piyasasında en yüksek değere sahip olan Veysel Karani, kiralık konut piyasasında kira değeri açısından en alt değere sahiptir. Bu farklılık, satış ve kira alt piyasalarının mahalle ölçeğinde aynı mekânsal hiyerarşiyi üretmediğini ortaya koymaktadır (Şekil 6-11).

Şekil 5

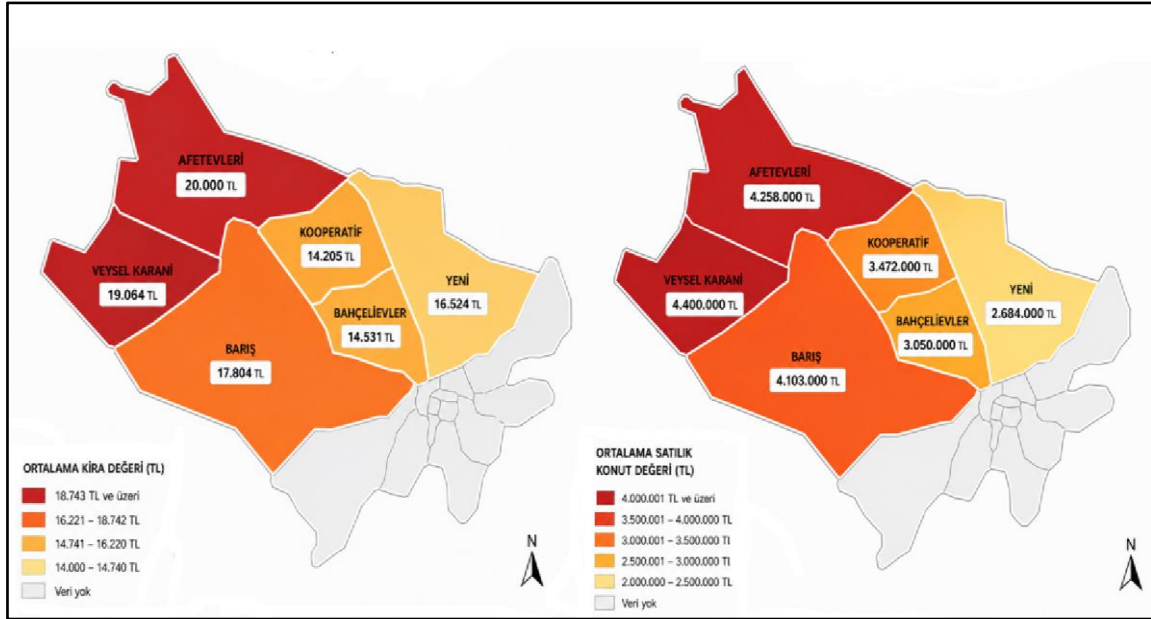
Siirt Merkez İlçe Ortalama Satılık Ve Kiralık Konut Değeri (Temmuz 2026)



Kaynak: Endeksa 2026 verilerinden yararlanarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Şekil 6

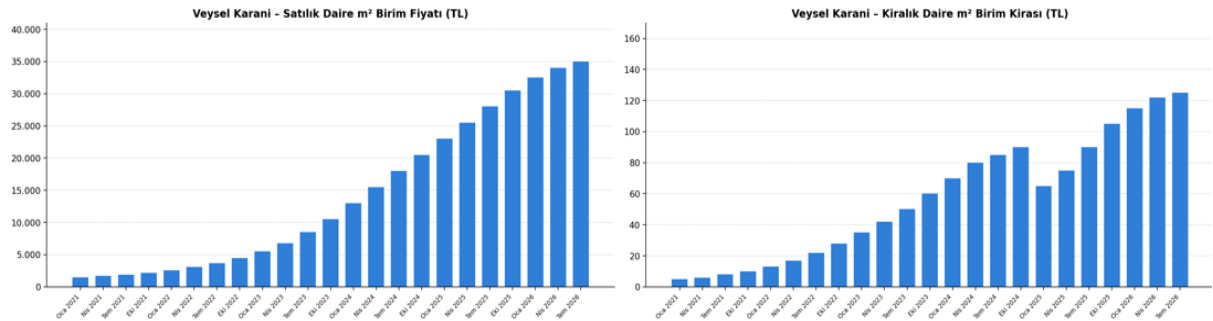
Siirt Merkez İlçe Satılık Ortalama M² Birim Fiyatı (TL) Ve Birim Kirası (TL) (Temmuz 2026)



Kaynak: Endeksa 2026 verilerinden yararlanarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Şekil 6

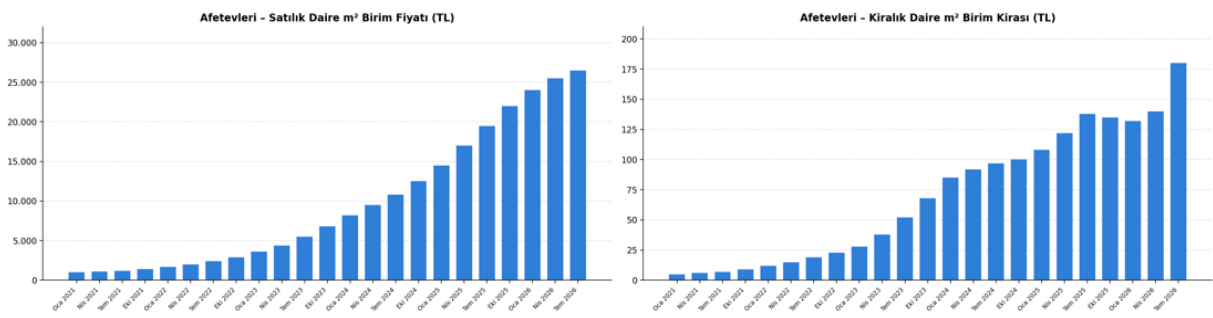
Veysel Karani Mahallesi Satılık Ortalama M² Birim Fiyatı (TL) Ve Birim Kirası (TL) (2021-2026 Yılları)



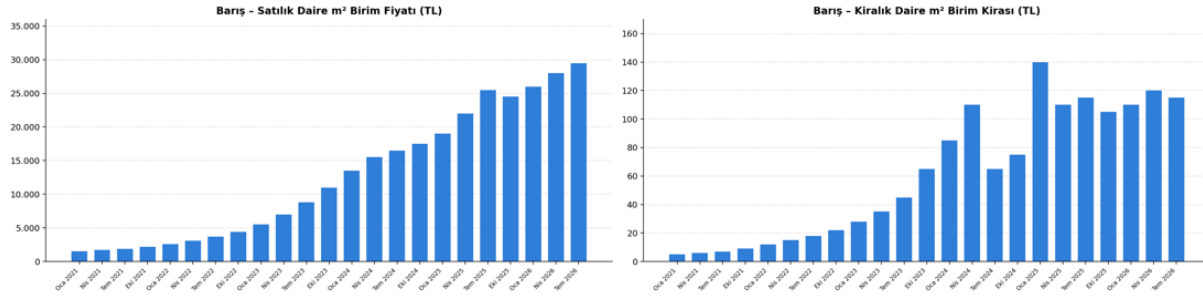
Kaynak: Endeksa 2026 verilerinden yararlanarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Şekil 7.

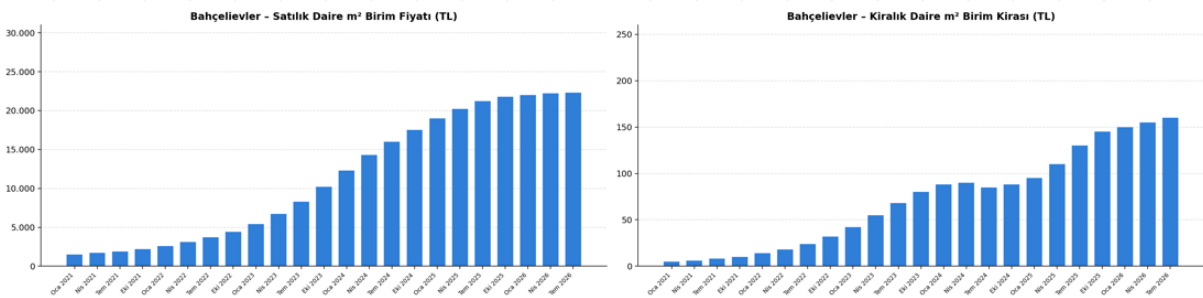
Afetevleri Mahallesi Satılık Ortalama M² Birim Fiyatı (TL) Ve Birim Kirası (TL) (2021-2026 Yılları)



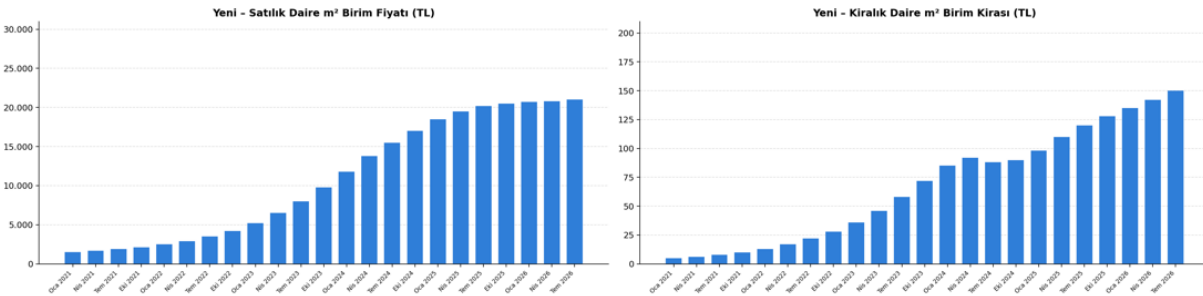
Kaynak: Endeksa 2026 verilerinden yararlanarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Şekil 8*Barış Mahallesi Satılık Ortalama M² Birim Fiyatı (TL) Ve Birim Kirası (TL) (2021-2026 Yılları)*

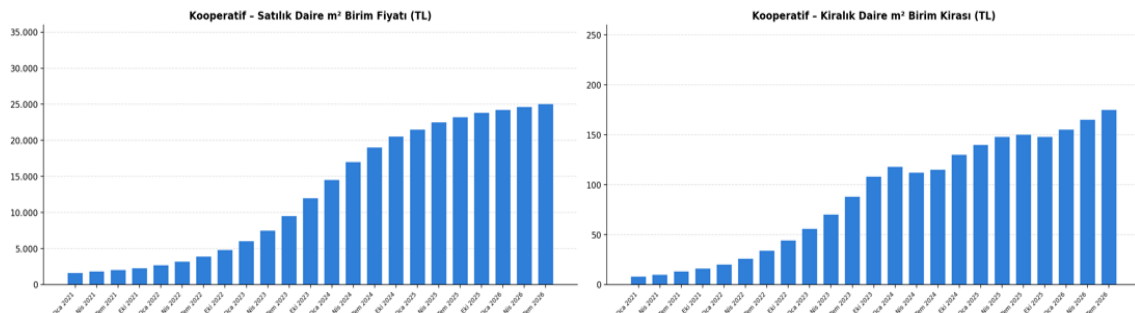
Kaynak: Endeksa 2026 verilerinden yararlanarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Şekil 9*Bahçelievler Mahallesi Satılık Ortalama M² Birim Fiyatı (TL) Ve Birim Kirası (TL) (2021-2026 Yılları)*

Kaynak: Endeksa 2026 verilerinden yararlanarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Şekil 10*Yeni Mahallesi Satılık Ortalama M² Birim Fiyatı (TL) Ve Birim Kirası (TL) (2021-2026 Yılları)*

Kaynak: Endeksa 2026 verilerinden yararlanarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Şekil 11.*Kooperatif Mahallesi Satılık Ortalama M² Birim Fiyatı (TL) Ve Birim Kirası (TL) (2021-2026 Yılları)*

Kaynak: Endeksa 2026 verilerinden yararlanarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Bu ayrışma brüt kira getirisi göstergesiyle birlikte değerlendirildiğinde daha belirgin hâle gelmektedir. 2026 yılı Endeksa verilerine göre brüt kira getirisi Veysel Karani'de %5,32, Barış'ta %5,78, Afet Evleri'nde %6,97, Yeni Mahalle'de %8,11, Bahçelievler'de %9,01 ve Kooperatif'te %9,59 düzeyindedir. Veysel Karani Mahallesi yüksek ortalama m² birim satış fiyatına karşın düşük brüt kira getirisiyle belirgin biçimde ayrılmaktadır. Bu durum, mahalledeki satılık konut değerlerinin kira değerlerine kıyasla daha yüksek olduğunu; ayrıca, yukarıda da belirtildiği gibi, konut piyasasında sermaye değerlenmesi beklentisinin daha güçlü olabileceğini düşündürmektedir. Buna karşılık Kooperatif ve Bahçelievler mahallelerinde görece daha düşük ortalama m² birim satış fiyatlarına rağmen yüksek brüt kira getirileri, bu alanlarda kira değerleri ile konut satış değerleri arasındaki ilişkinin daha dengeli olduğunu göstermektedir. Özellikle Kooperatif Mahallesi'ndeki %9,59'luk brüt kira getirisi, mahallenin merkezi konumu, yoğun kentsel işlevlerle ilişkisi ve erişilebilirlik düzeyiyle birlikte değerlendirildiğinde, burada konut piyasasının güçlü bir kiralama talebiyle desteklendiğine işaret etmektedir. Afet Evleri'nde yüksek m² birim satış fiyatına yüksek m² birim kira değerinin eşlik etmesi, mahallenin hem konut değeri hem de kira talebi bakımından güçlü bir piyasa konumuna ulaştığını göstermektedir. Yeni Mahalle'de ise daha düşük satış değerlerine karşılık görece yüksek m² birim kira değeri ve %8,11 brüt kira getirisi, konut piyasasının kira verimliliği açısından daha dengeli bir yapı sergilediğini ortaya koymaktadır.

TARTIŞMA

Bu çalışma ve bulguları kentsel arazi ekonomisi ve konut alt piyasası literatürüyle kuramsal açıdan örtüşmekle birlikte, orta ölçekli bir kent bağlamında ampirik olarak sınanmamış bir dizi ilişkiyi sistematik biçimde ortaya koymaktadır. Tablo 1, Tablo 2 ve Tablo 3'ten türetilen kesitsel bulgular ile Şekil 1'de sunulan görsel analizler birlikte değerlendirildiğinde, 2023 yılı başı itibarıyla Siirt merkez ilçe konut piyasasının mekânsal anlamda homojen olmadığı açıkça görülmektedir. Özellikle Veysel Karani mahallesinde diğer yerleşim alanlarına kıyasla anlamlı düzeyde yüksek birim fiyatlar görülmesi, buna karşılık Bahçelievler'in daha mütevazı bir fiyat düzeyinde yer alması, kentin merkezinden çevresine doğru tek yönlü ve doğrusal bir fiyat gradyanının geçerli olmadığını; aksine, mahallelerin konum, yapı kalitesi, imar planları ve yerel yönetim kararları gibi etkenlere bağlı olarak birbirinden belirgin şekilde farklılaşan alt piyasa alanları oluşturduğunu göstermektedir. Bina yaşı arttıkça fiyatların istikrarlı bir biçimde gerilemesi, klasik hedonik fiyat teorisinin öngördüğü amortisman etkisinin Siirt bağlamında da geçerliliğini koruduğuna işaret etmekle birlikte, site içi konumun sağladığı fiyat farklılaşması, konut hizmetinin yalnızca fiziksel yapıya indirgenemeyeceğini; güvenlik, sosyal donatı ve profesyonel yönetim gibi kurumsal bileşenlerin de değer üretim sürecinde belirleyici rol oynadığını ortaya koymaktadır. Bu bulgu, Grigsby ve diğerlerinin (1987) alt piyasaları salt mekânsal yakınlıkla değil, sunulan konut hizmeti paketinin bütünüyle tanımlayan kuramsal çerçevesini doğrulamakta; O'Sullivan ile Gibb'in (2003) hibrit alt piyasa modelinin, topografik, yapısal ve kurumsal boyutların iç içe geçtiği çok katmanlı bir yapıyı orta ölçekli bir kent olan Siirt'te de gözlemlenebilir olduğunu ampirik olarak desteklemektedir.

Bununla birlikte, kesitsel veri tek başına alt piyasa yapısının kalıcılığına ilişkin nedensel çıkarımlara olanak tanımamaktadır. Bu sınırlılığı aşmak üzere, çalışmanın 2021-2026 dönemini kapsayan zaman serisi bulguları, tartışmaya dinamik bir boyut kazandırmaktadır. Temmuz 2026 itibarıyla Veysel Karani Mahallesi'nin hem en yüksek satış fiyatını (~35.000 TL/m²) hem de en düşük brüt kira getirisini (%5,32) muhafaza etmesi, 2023 kesitinde gözlemlenen "yüksek fiyat-düşük getiri" örüntüsünün geçici bir konjonktürel sapma olmadığını; aksine kalıcı, kendini yeniden üreten ve güçlendiren yapısal bir eğilimi yansıttığını düşündürmektedir. Bu bağlamda Kooperatif ile Veysel Karani mahalleleri arasındaki getiri farkı, 2023'te 1,4 puan iken 2026'da 4,27 puana yükselmiş; iki mahalle arasındaki getiri farkı yaklaşık üç kat artmıştır. Bu durum, mahalleler arasındaki farklılaşma

eğiliminin sistematik ve kalıcı bir yapı arz ettiğini göstermektedir.

Mekânsal gelişme ve konut alt piyasaları açısından değerlendirildiğinde, bu bulgular Veysel Karani Mahallesi'nin klasik anlamda bir spekülatif genişleme cephesi olarak işlev gördüğüne işaret etmektedir. Burada oluşan fiyat artışı, mevcut kullanım değerinden ziyade, kentin batı yönündeki makroform gelişmesine ilişkin kolektif ve ileriye dönük bir beklentinin fiyatlara içselleştirilmesinden kaynaklanmaktadır. Buna karşılık, Kooperatif ve Bahçelievler mahallelerinin zaman içinde daha ılımlı satış fiyatı artışları sergilemelerine rağmen en yüksek kira getirisine ulaşmaları, bu mahallelerin kentin olgunlaşmış, kullanım değerinin ağır bastığı alt piyasalar olarak konumlandığını göstermektedir. Afetevleri ve Yeni Mahalle ise bu iki uç arasında, hem satış hem de kira piyasasında görece dengeli performans sergileyen geçiş alanları niteliğini taşımaktadır.

Güncel süreçte Veysel Karani ve Afetevleri mahallelerinde ortalama bina yaşının 3-5 yıl aralığında yoğunlaşması, bu iki mahallenin yapı stokunun büyük ölçüde yeni olduğuna işaret ederken Bahçelievler, Kooperatif ve özellikle Yeni Mahalle'de yapı stoğunun görece daha yaşlı olması da kentsel gelişmenin son yıllarda batı koridorunda yoğunlaştığını ve yeni konut üretiminin ağırlıklı olarak bu bölgelerde gerçekleştiğini doğrulamaktadır. Diğer taraftan yeni yapılaşan alanların genel olarak yüksek satış değerine sahip olduğu gözlemlenmekle birlikte, bu alanların kira piyasasında homojen bir davranış sergilemediği dikkat çekmektedir. Afetevleri, hem yüksek satış hem de yüksek kira değeriyle çift yönlü bir çekim merkezi haline gelirken; Veysel Karani, yüksek satış-düşük kira farkıyla sermaye değerlendirilmesi odaklı bir profil sergilemektedir. Veysel Karani mahallesinin birkaç yıl öncesine kadar büyük ölçüde boş arazileri kapsarken, şu anda Siirt'in en modern ve en yüksek fiyatlı yerleşim bölgesi haline geldiği görülmektedir. Bu dönüşüm, arsa arzının sınırlı olduğu koşullarda talebin fiyatlar üzerindeki yukarı yönlü baskısına ilişkin tipik bir örnek olarak değerlendirilebilir. Mahallede lüks konut projelerinin varlığı, bölgenin giderek artan oranda üst gelir grupları tarafından tercih edilen bir yerleşim alanına dönüştüğünü ya da satılık konut arzının üst gelir grubunun konut talebi üzerinden şekillendiğini ortaya koymaktadır. Bu ayrışma, konut piyasasının klasik merkez-çevre ilişkisinden merkeze yakınlığın fiyatı belirlediği geleneksel modelden ziyade, yeni gelişme koridorları içinde dahi kendi içinde farklılaşan bir değer üretim mekanizmasına işaret etmektedir. Özellikle Kurtalan Caddesi (İpek Yolu) boyunca gelişen batı koridoru, konut piyasasının yönlendirdiği bir büyüme koridoru olarak öne çıkmaktadır. Afetevleri Mahallesi'nde tamamlanan devlet hastanesi, yeni ulaşım bağlantıları ve sosyal donatı yatırımlarının bölgenin hem satış hem de kira piyasasında cazibe kazanmasını açıklayabileceği; Veysel Karani'de ise inşa edilen lüks konut projelerinin, kira gelirinden ziyade gelecekteki değer artışı beklentisiyle üst gelir grubunu bölgeye çektiği değerlendirildiğinde, kamu yatırımları ile özel sektör konut yatırımlarının farklı mahallelerde farklı piyasa davranışları ile birbirini beslediği ileri sürülebilir.

Geçmişten günümüze Siirt'te konut ve konut alt piyasalarındaki değişim, belirginleşen bir sosyo-mekânsal ayrışmayı ortaya koymaktadır. Bu bağlamda konut fiyatları ve kira değerlerinin batı aksında yoğunlaşması, üst gelir gruplarının yeni gelişen mahallelere yöneldiğini; buna karşılık kentin eski ve merkezi mahallelerinin görece düşük gelir gruplarının yaşam alanları hâline geldiğini göstermektedir. Özetle Siirt Merkez İlçe'deki konut ve konut alt piyasası değişimi, mekânsal planlama açısından değerlendirildiğinde; sosyoekonomik, demografik ve kültürel açıdan yerel alt piyasa dinamiklerini dikkate alan, yere özgü politikalar üretilmemesinin kentin farklı kesimlerinde çok farklı piyasa tepkileri doğurabileceğini göstermektedir. Özellikle Veysel Karani gibi spekülatif değerlendirilmenin baskın olduğu alanlarda, kontrolsüz arsa ve konut fiyat artışlarının, hâlihazırda kısıtlı olan hanehalkı erişilebilirliğini daha da daraltma riski taşıdığı söylenebilir. Ayrıca Kooperatif ve Bahçelievler gibi yüksek kira getirili, merkezi konumlu mahallelerdeki talebin, spekülatif olmaktan ziyade kullanım odaklı olduğu değerlendirilmektedir. Sonuç olarak Siirt Merkez İlçe'deki daire tipi konut piyasası; konum, bina yaşı, site içinde olup olmama ve değerlendirme dinamikleri gibi birden fazla boyutta farklılaşan, dinamik bir hibrit alt piyasa yapısı sergilemektedir. Bu yapı, orta ölçekli kentlerin konut piyasalarına yönelik

kuramsal çerçevelerin doğrudan uygulanabileceğini; bununla birlikte her kentin kendine özgü koşullarının (büyüme yönü, talep artışı, enflasyon şoku gibi) bu çerçeveleri anlamlı biçimde zenginleştirdiğini ortaya koymaktadır.

SONUÇ

Bu çalışma, Siirt merkez ilçesinde konut piyasasının tarihsel kentsel gelişim süreciyle birlikte nasıl farklılaştığını mahalle ölçeğinde incelemiş ve konut değerlerinin kent genelinde homojen bir dağılım göstermediğini ortaya koymuştur. Elde edilen bulgular, konut piyasasının yalnızca genel fiyat artışları üzerinden açıklanamayacağını; mahallelerin kent içindeki konumu, yapı stokunun niteliği, ulaşım bağlantıları ve kamusal yatırımlarla kurduğu ilişkilerin farklı piyasa profilleri oluşturduğunu göstermektedir. Bu yönüyle Siirt örneği, orta ölçekli kentlerde konut piyasasının kent bütününde tek bir mekanizma üzerinden değil, birbirinden ayrılan yerel alt piyasalar aracılığıyla işlediğini ortaya koymaktadır. Kentin yerleşik mahallelerinde satılık ve kiralama talebine dayalı nispeten dengeli konut alt piyasa yapıları görülürken, yeni gelişme alanlarında daha yüksek satış değerleriyle karakterize olan farklı bir konut alt piyasa yapısı ortaya çıkmaktadır. Bu farklılaşma, Siirt'in tarihsel kent çekirdeğinden başlayarak plato alanlarına ve daha sonra batı-kuzeybatı yönündeki kentsel büyüme süreciyle ilişkilidir. Ulaşım, sağlık, eğitim ve ticaret işlevlerinin yeni gelişme alanlarında yoğunlaşması, kent makroformu ile konut piyasası arasındaki ilişkiyi güçlendirmiştir. Böylece kentsel büyüme, yalnızca fiziki genişleme değil; konut değerlerinin ve piyasa beklentilerinin yeniden dağıldığı, mekânsal ve ekonomik dinamiklerin iç içe geçtiği bir dönüşüm süreci olarak ortaya çıkmaktadır.

Kong ve Dong'un (2024) marjinal etki yaklaşımı, kiralama piyasasının henüz tam anlamıyla doygunluğa ulaşmadığı kentlerde bu piyasanın geliştirilmesinin daha belirgin ekonomik ve toplumsal sonuçlar doğurabileceğini ileri sürmektedir. Siirt'te Kooperatif ve Bahçelievler gibi mahallelerde gözlenen yüksek brüt kira getirileri, kiralama talebinin belirli alanlarda güçlü olduğunu gösterirken; buna karşılık yeni gelişme bölgelerinde satış değerlerinin kira getirilerinden daha hızlı yükselmesi, kiralama piyasasının kent genelinde aynı ölçüde dengeli gelişmediğini göstermektedir. Bu çerçevede Siirt örneği, orta ölçekli kentlerde konut politikalarının yalnızca mülkiyet piyasasını ve yeni konut üretimini desteklemekle sınırlı kalmaması, bununla birlikte erişilebilir ve dengeli bir kiralık konut piyasasının oluşumunu da dikkate alması gerektiğini göstermektedir. Bu değerlendirme, çalışmanın doğrudan ekonomik istikrarı ya da hanehalkı refahını ölçmediği göz önünde bulundurularak yorumlanmalıdır. Bununla birlikte, mahalleler arasında ortaya çıkan kira getirisi ve satış değeri farklılıkları, konut piyasasının farklı gelir grupları açısından farklı erişim koşulları ürettiğini göstermektedir. Bu nedenle kiralık konut arzının niteliği ve dağılımı, özellikle düşük ve orta gelirli hanelerin kent içindeki konut seçenekleri bakımından önemli bir planlama konusu olarak ele alınmalıdır.

Sonuç olarak Siirt Merkez İlçe'deki kentsel gelişme yönünün, yalnızca fiziksel büyümeyi değil, aynı zamanda konut piyasasının mahalleler arasındaki hiyerarşisini de yeniden düzenlediği göstermektedir. Dolayısıyla Siirt örneğinde temel tartışma konusu, konut piyasasının niceliksel ve niteliksel büyümesinin kendisinden çok, bu büyümenin satış ve kiralama alt piyasaları arasında nasıl dağıldığı ve kentin farklı gelir gruplarını temsil eden hanehalkları için ne ölçüde erişilebilir bir konut sistemi ürettiğidir. Bu bağlamda, yüksek konut satış ve kira artışı gözlenen bölgelerde sosyoekonomik dışlanmayı önlemek amacıyla gelecekteki planlama kararlarında karma gelirli konut gelişimini teşvik eden imar düzenlemelerinin uygulanması, sosyal ve mekânsal adaleti sağlamaya yönelik etkili politikaların geliştirilmesi bakımından önem taşımaktadır.

Etik Onay

Çalışma etik onay gerektirmemektedir.

Çıkar Çatışması

Çıkar çatışması yoktur.

Yazar Katkıları

1. Yazar: Yazın taraması; veri toplama sürecinde danışmanlık, betimsel istatistiklerin (ortalama, medyan, standart sapma vb.) hesaplanması; yöntem, bulgular, tartışma ve sonuç bölümlerinin yazılması.

2. Yazar: Çalışmanın saha/veri toplama aşamasının yürütülmesi; Sahibinden.com platformu üzerinden 2023 yılı Şubat-Mart döneminde 450 konut ilanının (315 satılık, 135 kiralık) derlenmesi, kodlanması, 2021-2026 yılı Endeksa. Com üzerinden satılık ve kiralık konut değerlerinin işlenmesi.

REFERANSLAR

- Agnello, L., & Schuknecht, L. (2011). Booms and busts in housing markets: Determinants and implications. *Journal of Housing Economics*, 20(3), 171–190. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2011.04.001>
- Akkılıç, M., Yıldırım, H. H., & Dikici, M. S. (2021). Balıkesir ilinde konut fiyatlarındaki farklılıkları oluşturan unsurların tespiti. *Uluslararası Finansal Ekonomi ve Bankacılık Uygulamaları Dergisi*, 2(1), 38–62.
- Alkan A, Adıgüzel F, Çetin M (2024) Coğrafi bilgi sistemleri kullanarak trafik kazalarının analizi: Siirt kenti örneği. *Akıllı Ulaşım Sistemleri ve Uygulamaları Dergisi*, 7(1), 1-14. <https://doi.org/10.51513/jitsa.1333482>
- Alkan Gökler, L. (2017). Ankara'da Konut Fiyatları Farklılaşmasının Hedonik Analiz Yardımıyla İncelenmesi. *Megaron*, 12(2).
- Alkan, A. (2018). Hava kirliliğinin ciddi boyutlara ulaştığı kentlere bir örnek: Siirt. *Bitlis Eren Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 7(2), 641-666.
- Baumont, C. (2009). Spatial effects of urban public policies on housing values. *Papers in Regional Science*, 88(2), 301-326.
- Baum-Snow, N. (2007). Did highways cause suburbanization?. *The quarterly journal of economics*, 122(2), 775-805. <https://doi.org/10.1162/qjec.122.2.775>
- Bayazıt, E. (2025). Kent kimliği kavramının Kevin Lynch yaklaşımıyla incelenmesi: Siirt kenti örneği. *Artvin Çoruh Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, 26(2), 355-369.
- Bourassa, S. C., Hamelink, F., Hoesli, M., & MacGregor, B. D. (1999). Defining housing submarkets. *Journal of Housing Economics*, 8(2), 160-183.
- Bourassa, S. C., Hoesli, M., & Peng, V. S. (2003). Do housing submarkets really matter?. *Journal of Housing Economics*, 12(1), 12-28.
- Case, K. E., Shiller, R. J., & Quigley, J. M. (2001). Comparing wealth effects: the stock market versus the housing market. *Working Papers*. No: 8606
- Catte, P., Girouard, N., Price, R. W. & André, C. (2004). Housing markets, wealth and the business cycle. *OECD Economics Department Working Papers*. No: 394
- Chauvin, J. P., Glaeser, E., Ma, Y., & Tobio, K. (2017). What is different about urbanization in rich and poor countries? Cities in Brazil, China, India and the United States. *Journal of Urban Economics*, 98, 17-49. [10.1016/j.jue.2016.05.003](https://doi.org/10.1016/j.jue.2016.05.003)
- Christophers, B. (2021). A tale of two inequalities: Housing-wealth inequality and tenure inequality. *Environment and planning A: economy and space*, 53(3), 573-594. <https://doi.org/10.1177/0308518X1987694>
- Coulson, N. E., & Kim, M.-S. (2000). Residential investment, non-residential investment and GDP. *Real Estate Economics*, 28(2), 233–247. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00800>
- Cuerpo, C., Pontuch, P., & Kalantaryan, S. (2014). *Rental market regulation in the European Union* (No. 515). Directorate General Economic and Financial Affairs (DG ECFIN), European Commission.
- Czerniak, A., & Rubaszek, M. (2018). The size of the rental market and housing market fluctuations. *Open Economies Review*, 29(2), 261-281.

- Çildam, S. Y. (2019). Toponomi (yer adları) açısından Siirt'te mahalle adları. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 23(4), 1443-1458.
- Dale-Johnson, D. (1982). An alternative approach to housing market segmentation using hedonic price data. *Journal of urban economics*, 11(3), 311-332.
- Davenport, J. L. (2003). *The effect of supply and demand factors on the affordability of rental housing* (Honors Projects, Paper 10). Illinois Wesleyan University. http://digitalcommons.iwu.edu/econ_honproj/10
- de Albuquerque-mello, V. P., & Besarria, C. (2021). Rental market and macroeconomics: evidence for the US. *Journal of Economic Studies*, 48(3), 587-603. <https://doi.org/10.1108/JES-01-2020-0003>
- de Palma, A., Picard, N., & Waddell, P. (2007). Discrete choice models with capacity constraints: An empirical analysis of the housing market of the Greater Paris region. *Journal of Urban Economics*, 62(2), 204–230. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2007.02.007>
- Demir, Ş. (2023). Osmanlıdan günümüze Siirt'te şehircilik faaliyetleri. *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (Cumhuriyet Özel Sayısı), 182-201.
- Dipasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Prentice Hall.
- Dunn, R., Longley, P., & Wrigley, N. (1987). Graphical procedures for identifying functional form in binary discrete choice models: A case study of revealed tenure choice. *Regional Science and Urban Economics*, 17(1), 151–167. [https://doi.org/10.1016/0166-0462\(87\)90073-1](https://doi.org/10.1016/0166-0462(87)90073-1)
- Duranton, G., Henderson, V., & Strange, W. (Eds.). (2015). *Handbook of regional and urban economics*. Elsevier.
- Gauger, J., & Snyder, T. C. (2003). Residential fixed investment and the macroeconomy: Has deregulation altered key relationships? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 27(3), 335–354. <https://doi.org/10.1023/A:1025842108205>
- Glaeser, E. (2013). Triumph of the city: How our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier. *New York, NY: Penguin Books..*
- Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2005). Urban decline and durable housing. *Journal of Political Economy*, 113(2), 345–375. <https://doi.org/10.1086/427465>
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. E. (2006). Urban growth and housing supply. *Journal of Economic Geography*, 6(1), 71–89. <https://doi.org/10.1093/jeg/lbi003>
- Goodman, A. C., & Thibodeau, T. G. (2007). The spatial proximity of metropolitan area housing submarkets. *Real Estate Economics*, 35(2), 209-232.
- Green, R. K. (1997). Follow the leader: How changes in residential and non-residential investment predict changes in GDP. *Real Estate Economics*, 25(2), 253–270. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00714>
- Grigsby, W. G., Baratz, M. S., Galster, G. C., & MacLennan, D. (1987). *The dynamics of neighborhood change and decline*. Pergamon Press.
- Güller, C., & Varol, C. (2022). Erzurum'da konut fiyatlarına etki eden faktörlerin hedonik analiz yardımıyla belirlenmesi. *Sosyoekonomi*, 30(54), 377-400.
- Harding, J. P., Knight, J. R., & Sirmans, C. F. (2003). Estimating bargaining effects in hedonic models: Evidence from the housing market. *Real estate economics*, 31(4), 601-622.

- Head, K., & Mayer, T. (2011). Gravity, market potential and economic development. *Journal of Economic Geography*, 11(2), 281-294. <https://doi.org/10.1093/jeg/lbq037>
- Herath, S., & Maier, G. (2010). The hedonic price method in real estate and housing market research: a review of the literature. Institut für Regional- und Umweltwirtschaft Wirtschaftsuniversität Wien Institutsvorstand, Wien, Austria, 1-16.
- Himmelberg, C., Mayer, C., & Sinai, T. (2005). Assessing high house prices: Bubbles, fundamentals and misperceptions. *Journal of Economic Perspectives*, 19(4), 67-92. <https://doi.org/10.1257/089533005775196769>
- Iacoviello, M. (2005). House prices, borrowing constraints, and monetary policy in the business cycle. *American economic review*, 95(3), 739-764.
- Iacoviello, M., & Minetti, R. (2008). The credit channel of monetary policy: Evidence from the housing market. *Journal of Macroeconomics*, 30(1), 69-96. <https://doi.org/10.1016/j.jmacro.2006.12.001>
- Kayral, İ. E. (2017). İstanbul, Ankara ve İzmir konut fiyat değişimlerini etkileyen faktörlerin araştırılması. *Çukurova Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 21(1), 65-84.
- Koday, S., Koday, Z., & Kızılkın, Y. (2017). Siirt ilinde bir mesken kültürü: Cas evleri. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 21(4), 1369-1385.
- Kofner, S. (2014). *The private rental sector in Germany*. CreateSpace Independent Publishing Platform.
- Kolomak, E. A., & Nezavitina, A. O. (2021). Assessment of the Spatial Externalities of Major Cities on the Housing Market of Small and Medium-Sized Cities. *Regional Research of Russia*, 11(3), 308-314. <https://doi.org/10.1134/S2079970521030072>
- Kong, Y., & Dong, J. (2024). Does the size of the housing rental market stabilize regional economic fluctuations? Evidence from China's large-and medium-sized cities. *Habitat International*, 153, 103189. [10.1016/j.habitatint.2024.103189](https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103189)
- Kong, Y., Glascock, J. L., & Lu-Andrews, R. (2016). An investigation into real estate investment and economic growth in China: A dynamic panel data approach. *Sustainability*, 8(1), 6-18. <https://doi.org/10.3390/su8010066>
- Leishman, C. (2001). House building and product differentiation: An hedonic price approach. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(2), 131-152.
- Leishman, C. (2009). Spatial change and the structure of urban housing sub-markets. *Housing Studies*, 24(5), 563-585.
- Li, Y., Qi, Y., Liu, L., Hou, Y., Fu, S., Yao, J., & Zhu, D. (2022). Effect of increasing the rental housing supply on house prices: Evidence from China's large and medium-sized cities. *Land Use Policy*, 123, 106420. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106420>
- Lipscomb, C. A., & Farmer, M. C. (2005). Household diversity and market segmentation within a single neighborhood. *The Annals of Regional Science*, 39(4), 791-810.
- Malpezzi, S. (2003). Housing price indices. *Journal of Housing Economics*, 12(3), 181-206.
- Muth, R. F. (1969). *Cities and housing: The spatial pattern of urban residential land use*. University of Chicago Press.
- O'Sullivan, T., & Gibb, K. (Eds.). (2003). *Housing economics and public policy: Essays in honour of Duncan MacLennan*. Blackwell Science.

- Özgen, N., & Karadoğan, S. (2009). Siirt şehrinin kuruluşu ve gelişimi. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 19(2), 61–81.
- Pan, H., & Wang, C. (2013). House prices, bank instability, and economic growth: Evidence from the threshold model. *Journal of Banking & Finance*, 37(5), 1720–1732.
- Quigley, J. M. (1985). Consumer choice of dwelling, neighborhood and public services. *Regional Science and Urban Economics*, 15(1), 41–63. [https://doi.org/10.1016/0166-0462\(85\)90031-6](https://doi.org/10.1016/0166-0462(85)90031-6)
- Robinson, J. (2011). Cities in a world of cities: The comparative gesture. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(1), 1–23. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.00982.x>
- Rubaszek, M., & Rubio, M. (2020). Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective: M. Rubaszek, M. Rubio. *Empirical Economics*, 59(1), 233–257.
- Seçkin BS (2005) Başlangıçtan Günümüze Siirt Tarihi. Siirtliler Vakfı Yayınları.
- Sieg, H., Smith, V. K., Banzhaf, H. S., & Walsh, R. (2002). *Interjurisdictional housing prices in locational equilibrium*. *Journal of Urban Economics*, 52(1), 131–153. [https://doi.org/10.1016/S0094-1190\(02\)00007-4](https://doi.org/10.1016/S0094-1190(02)00007-4)
- Siirt Belediyesi. (2025, 24 Mart). *Siirt'te kentsel dönüşüm projesi temel kazıları başladı*. <https://siirt.bel.tr/siirtte-kentsel-donusum-projesi-temel-kazilari-basladi>
- Sirmans, G. S., MacDonald, L., Macpherson, D. A., & Zietz, E. N. (2006). The Value of Housing Characteristics: A Meta Analysis: GS Sirmans, L. MacDonald, et al. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 33(3), 215–240.
- Topel, R., & Rosen, S. (1988). Housing investment in the United States. *Journal of political Economy*, 96(4), 718–740.
- Tu, Y. (2003). Segmentation, adjustment and disequilibrium. In T. O'Sullivan & K. Gibb (Eds.), *Housing economics and public policy* (pp. 38–55). Blackwell Science.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2024*. <https://www.tuik.gov.tr>
- Uyar Kangallı, S. G. (2015). *Hedonik fiyat teorisi çerçevesinde İstanbul konut piyasası fiyat dinamiklerinin parametrik ve parametrik olmayan mekânsal modeller ile karşılaştırmalı analizi* [Doktora tezi, Pamukkale Üniversitesi]. Pamukkale Üniversitesi.
- Üçdoğruk, Ş. (2001). İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler-Hedonik Yaklaşım. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(2).
- Üzmez, U. (2014). Bir kamu politikası açığı: Orta ölçekli kentsel alanlar sorunu. *Çankırı Karatekin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 5(2), 145–164.
- Wen, Y. (2001). Residential investment and economic growth. *Annals of Economics and Finance*, 2(2), 437–444.
- Williamson, J. G. (1965). Regional inequality and the process of national development: A description of the patterns. *Economic Development and Cultural Change*, 13(4), 1–84.
- Wu, G., Guo, W., & Niu, X. (2023). Spillover effect analysis of home-purchase limit policy on housing prices in large and medium-sized cities: Evidence from China. *Plos One*, 18(1), <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0280235>
- Yandex Maps. (n.d.-a). *Siirt kent merkezi harita görüntüsü* [Harita görüntüsü]. Erişim tarihi 5 Mayıs

- 2026, <https://yandex.com.tr/maps/103878/siirt/?ll=41.884671%2C37.953391&z=14>
- Yandex Maps. (n.d.-b). *Siirt kent merkezi uydu görüntüsü* [Uydu görüntüsü]. Erişim tarihi 5 Mayıs 2026, <https://yandex.com.tr/maps/103878/siirt/?l=sat%2Cpht&ll=41.884671%2C37.953391&z=14>
- Yankaya, U., & Çelik, H. M. (2005). İzmir metrosunun konut fiyatları üzerindeki etkilerinin hedonik fiyat yöntemi ile modellenmesi. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 20(2), 61-79.
- Yates, J., & Mackay, D. F. (2006). Discrete choice modelling of urban housing markets: A critical review and an application. *Urban Studies*, 43(3), 559–581. <https://doi.org/10.1080/00420980500533695>
- Uğurlar, A., & Eceral, T. Ö. (2014). Ankara’da mevcut konut (mülk ve kiralık) piyasasına ilişkin bir değerlendirme. *İdealkent*, 5(12), 132-159.
- Uğurlar, A. (2019). Van kentsel gelişimi ve güncel konut piyasası ilişkisinin değerlendirilmesi. *İdealkent*, 10(27), 447-488.
- Yazar, K. H. (2006). *Sürdürülebilir kentsel gelişme çerçevesinde orta ölçekli kentlere dönük kent planlama yöntem önerisi* (Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi (Turkey)).
- Yenidoğan Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği. (t.y.). *İmar Planı*. Erişim tarihi 4 Mart 2026, <https://imarplani.com/plan/U%C4%B0P-561094346>

EXTENDED ABSTRACT

Introduction: The housing market fundamentally diverges from other commodity markets due to the inherent heterogeneity, immobility, and durability of housing units. These characteristics render housing a unique asset that is subject to significant spatial and structural differentiation, leading to the emergence of distinct sub-markets defined by variations in price, usage patterns, and locational dynamics. Within the academic literature, there exists a considerable theoretical debate concerning the definition and delineation of housing sub-markets, with perspectives ranging from neoclassical equilibrium models to disequilibrium and behavioral/cultural approaches. The majority of empirical studies have focused on large metropolitan areas, which has led to the critical roles played by medium-sized towns in ensuring regional economic balance and spatial equity being overlooked. In light of this gap in the literature, this study focuses on the city of Siirt, a medium-sized city located in Turkey's South-Eastern Anatolia Region. Drawing in particular on data on properties for sale and to rent for the 2023–2026 period, this study aims to examine price and rent differentiation at neighbourhood level—in other words, housing and sub-markets—and to link this to spatial development

Method: The study employed a methodology that combined descriptive statistical analysis with time-series analysis, based on data on properties for sale and to let. The primary data set consists of 450 property listings (315 for sale, 135 to rent) compiled from sahibinden.com in February–March 2023. These data were subjected to descriptive statistical analysis to determine price and rent distributions across neighborhoods. To enhance the reliability of the findings, the results were cross-validated against a secondary dataset obtained from the Endeksa property database covering the period 2021–2026. This approach has enabled the comparison of observed price differences with historical trends and projected trajectories. The spatial unit of analysis was defined at the neighborhood level, which is the most detailed administrative unit for publicly available data in Turkey. The analytical process consists of three stages: (1) descriptive statistics (mean, median, standard deviation, coefficient of variation) relating to sale and rental prices were calculated for each neighbourhood; (2) comparative price-to-rent ratio analyses were carried out to assess the investment attractiveness and use-value orientation of the neighborhoods; (3) the identified spatial patterns were interpreted in relation to the city's macroform development, the distribution of public investment, and the location preferences of different socio-economic groups. All data were anonymized in accordance with ethical principles and aggregated at the neighborhood level.

Findings: The empirical analysis demonstrates that the Siirt housing market is spatially heterogeneous, with statistically significant price and rent differentiation across neighborhoods. The findings reveal a clear bifurcation of the urban housing landscape into distinct sub-markets. Notably, neighborhoods such as Veysel Karani exhibited markedly high sales prices paired with comparatively low rental yields. This pattern is strongly indicative of a speculative expansion frontier, characterized by anticipatory pricing driven by future growth expectations, rather than by current rental income potential. Conversely, neighborhoods such as Kooperatif and Bahçelievler displayed a different profile, characterized by more moderate sales prices and relatively stable, higher rental yields. This configuration suggests mature, established sub-markets where property values are grounded in actual use-value and functional utility, appealing to long-term residents and lower-to-middle-income households. The cross-validation with the Endeksa time-series data confirmed that these observed price differentials are not anomalous but are consistent with a sustained trend over the 2021–2026 period. The spatial distribution of these patterns is not random; rather, it is systematically correlated with the westward expansion of the city's macroform, the uneven allocation of public investments (particularly in transportation and new administrative buildings), and the socioeconomic stratification of residential preferences.

Discussion: The findings of this study reveal that the housing market in the central district of Siirt is not spatially homogeneous and exhibits a dynamic, hybrid sub-market structure that varies according to multidimensional factors such as location, building age, status within the development, and valuation dynamics. Whilst the findings indicate that Veysel Karani currently functions as a classic speculative expansion front, shaped by forward-looking expectations regarding the city's macro-form development towards the west, the fact that Kooperatif and Bahçelievler achieve the highest rental yields despite more moderate price increases suggests that these neighbourhoods are mature sub-markets where use value predominates; whilst Afetevleri and Yeni Mahalle exhibit a balanced transition profile between these two extremes. In particular, the state hospital in Afetevleri, along with transport links and investments in social amenities, has transformed the area into a dual-purpose hub in both the sales and rental markets, whilst the luxury residential projects in Veysel Karani attract high-income groups

based on expectations of future value appreciation rather than rental income; which suggests that public investment and private-sector housing investment feed into one another through differing market behaviours in different neighbourhoods. Consequently, the rises in prices and rents concentrated along the western axis point to a marked socio-spatial divide; unless site-specific policies are developed, there is a risk that household affordability will be further reduced in speculative areas such as Veysel Karani, whilst, in contrast, a sub-market for rental housing exists where the use value of high-yield rental properties takes precedence.

Conclusion: In conclusion, this study reveals that the housing market in Siirt is characterized by a distinct spatial duality, encompassing both speculative growth poles and established, use-value-oriented residential areas. The key contribution of this research lies in its empirical illumination of housing dynamics in medium-sized towns—a scale of analysis that has been neglected in favour of metropolitan case studies. The findings clearly demonstrate that price and rent differentiation at the neighborhood level is not a random phenomenon; rather, it is fundamentally intertwined with the city's spatial development morphology, the geography of public investment, and the divergent socio-economic profiles of its residents. This research provides empirical evidence highlighting the analytical importance of identifying housing sub-markets. The methodological contribution lies in the successful application of a cross-validation technique between online property listing data and professional property indices, which offers a replicable model for future studies in contexts characterized by data scarcity..

Recommendation: Based on the empirical findings of this study, several actionable recommendations are proposed for urban planners, policymakers, and future researchers. Municipal authorities should implement zoning regulations that incentivize mixed-income housing in high-growth corridors like Veysel Karani, such as density bonuses for developers allocating units for affordable housing, in order to mitigate the risk of socioeconomic exclusion. At the same time, the central government should redirect public investment towards underserved neighborhoods, since the findings show that public amenities act as strong catalysts for land speculation so as to balance growth pressures across the city. Local administrations should also consider a tiered property tax system, with higher non-occupancy taxes on high price-to-rent ratio areas, to discourage land banking and encourage the efficient use of the existing housing stock. Finally, future research should extend this analysis to other medium-sized cities to test the generalizability of the Siirt model, incorporating qualitative interviews and longitudinal tracking of the speculative frontier's long-term impacts on housing affordability and urban equity.