

# Gözardı Edilen Bir İşletme Türü Olarak Üniversite Öğrenci Yurtlarının Profili

*The Profile of the Dormitories as Ignored Business*

**Önder MET**

Doç. Dr., Balıkesir Üniversitesi, Turizm Fakültesi, (ondermet@hotmail.com)

**İsmail Mert ÖZDEMİR**

Öğr. Gör., Adnan Menderes Üniversitesi, Karacasu Memnune İnci Meslek Yüksekokulu, (mert.ozdemir@adu.edu.tr)

## ÖZ

*Bu çalışmanın amacı, son zamanlarda sayıları çok artmasına karşın işletme literatüründe göz ardı edilen bir işletme kategorisini oluşturan üniversite öğrenci yurtlarının, bir işletme olarak profilini ve özelliklerini belirlemektir. Hangi büyüklükte ve ne tür olursa olsun her işletme grubu, ekonomik ve sosyal açıdan önemlidir. İşletmelerde verimliliği arttırmak ve etkin yönetimin koşullarını belirlemek için her işletme türüne yönelik incelemeler ve araştırmalar yapılmalıdır. Şimdiye kadar öğrenci yurtlarına yönelik yapılan araştırmalar daha çok, bu işletmelerin müşterisi durumunda olan öğrencilerin sorunlarını konu almıştır. Bu çalışmada ise, kısıtlı da olsa hem bir literatür araştırması hem de bir alan araştırması yapılarak yurt işletmelerinin temel yapısı, faaliyetleri, özellikleri ve sorunlarına ışık tutulmaya çalışılmaktadır. Araştırma, Balıkesir’de özel üniversite yurtlarına yönelik nitel bir araştırma biçimindedir. Bu kapsamda yurt yöneticilerine yapılandırılmış sorular çerçevesinde derinlemesine görüşme yapılmış ve cevapları kaydedilmiştir. Yurt işletmeleri, hizmetler ana sektörünün bir alt kolu olan ağırlama sektörüne girmekte ve konaklama işletmeleri ile benzerlik göstermekle birlikte kendisine özgü özelliklere ve yönetim güçlüklerine sahiptir. Türkiye’de özellikle özel yurtlar oldukça sade, az sayıda personelin çalıştığı, genellikle kapalı alanlardan oluşan ve sınırlı faaliyetleri olan, bununla birlikte öğrenci memnuniyeti yaratmakta zorlanan ve akademik başarıyı desteklemeyen bir yapıda görünmektedirler. Heterojen bir yapıda olan yurt sektörünün iyi tanınması için, ülkeler arası karşılaştırmalarla birlikte geniş kapsamlı araştırmalar yapılmasına ihtiyaç vardır.*

### Anahtar Kelimeler:

*Üniversite öğrenci yurtları, Yurt işletmeciliği, Balıkesir.*

## ABSTRACT

*The purpose of this study, although very recently increased the number of enterprises that constitute a business category is ignored in the literature, university dormitories, to determine the profile and characteristics as a business. Regardless of which size and type of each business group is important both economically and socially. Studies and research should be made for each type of business to determine the enterprises to improve efficiency and terms of effective management. So far, the research conducted for student dormitories, the company has been the subject of students in case of problems with customers. In this study, albeit limited, and a literature search, as well as performing a site survey, domestic basic structure of the business, operations, properties, and are trying to shed light on the issue. Research; It is a form of qualitative research for private universities abroad in Balıkesir. In this context, within the framework of their residence conducted in-depth interviews with structured questions and answers were recorded. Dormitory business services are included in the main sectors of the hospitality industry's sub-branch. Although similar to the accommodation businesses have their own unique features and management challenges. Particularly dormitories in Turkey are quite simple and working less staff usually it consists of a closed area and has limited activities. However, students are forced to create satisfaction and academic success seem to support a structure. Which is a heterogeneous structure, with comparisons between countries, there is a need for extensive research to be done for better recognition of the domestic sector.*

### Keywords:

*University student dormitories, Dormitory management, Balıkesir.*

## 1. GİRİŞ

Yurtlar, oteller gibi ağırlama hizmet işletmeleridir (Met, 2013:2). Öğrenci yurtları, Türkiye’de şimdiye kadar göz ardı edilen, pek araştırılmayan işletme türlerindedir. “Yurt” kelimesi ile “işletme” terimi pek yan yana getirilmemektedir. Bununla birlikte “yurt işletmeciliği” deyimini yerleşmiş durumdadır. Türkiye’de yurtlara ilişkin araştırmalar yurtda barınan öğrencilerle sınırlı kalmıştır. Yurtlar, önemli tutarda yatırım yapılan işletmeler olarak, pazarını oluşturan

öğrencilerin ihtiyaç ve beklentilerini tam karşılamalıdır, bunun için de işletme biliminin ilke ve kurallarına göre işletilmelidirler. Rekabetin yoğun olduğu sektörde yüksek doluluk ve karlılık oranları ancak başarılı bir yurt işletmeciliği ile sağlanabilir.

Barınma, üniversite öğrencilerinin karşılaştığı temel sorunlardan biridir. Öğrenciler, kamu ve özel sektöre ait yurtlarda, özel pansiyonlarda, apart otellerde, kiralık evlerde, ailesinin ya da akrabalarının yanında ve öğrenci evlerinde kalmaktadırlar. Öğrenciler, barınmak için seçtikleri yerlerde kendilerini güvenli hissetme, rahat ders çalışma gibi durumları göz önünde bulundurmaktadırlar. Öğrencinin barındığı yerde problem yaşamaması, onun akademik başarısını olumlu yönde etkileyeceği beklenir. (Filiz, 2011:38). Üniversite yurtları, aileleri okudukları şehirlerde oturmayan yükseköğrenim gören öğrencilerin barındıkları, boş zamanlarını değerlendirdikleri, ders çalışma ihtiyaçlarının karşılandığı, huzur ve güven içinde yaşamaları gerekli ortamın hazırlandığı kuruluşlardır. Türkiye’de yurtlar; devlet yurtları (yurtkur), üniversite yurtları, özel yurtlar olmak üzere kendi aralarında gruplara ayrılmaktadırlar. Devlet yurtları özel yurtlara kıyasla daha ucuzdur. Özel yurtlar ve üniversite yurtları, devlet yurtlarına kıyasla daha konforlu bir konaklama olanağı sağlamaktadır. Bu nedenle fiyatları, devlet yurtlarından pahalıdır. Özel yurtların fiyatları buldukları bölgelere, üniversite yurtlarının fiyatları da üniversitelere göre değişmektedir (Gültiken ve Özekicioğlu, 2004:165). Türkiye’de üniversite yurtları, sayıca daha az olup üniversite kampüslerinde bulunmaktadır ve açık alanların genişliği, rekreasyonel tesis ve imkanların çeşitliliği ve akademik çevre açısından diğer yurtlara göre daha üstün sayılabilirler. Bu tür yurtların yurtdışında daha yaygın oldukları söylenebilir. Bunun dışında Türkiye’de orta öğrenim öğrencilerinin konakladığı yurtlar da bulunmaktadır. Ancak bunlar çoğunlukla vakıf vb. kuruluşların uzantısı durumunda olup daha çok sosyal amaçlar gütmektedirler.

Son yıllarda üniversitelerin hızla çoğalmasıyla birlikte özel öğrenci yurtlarının sayısında da ciddi bir artış yaşanmıştır. Açılan her yeni üniversitenin civarında en az birkaç öğrenci yurduna rastlamak mümkündür. Özel yurtlar, barınma ve ders çalışma açısından daha konforlu bir ortam sunmasının yanı sıra, özellikle güvenli olmaları nedeniyle tercih edilmektedir. Özel yurtlar, talep görmeleri nedeniyle gayrimenkul yatırımcıları için de yeni bir gelir kaynağı haline gelmiş durumdadır. Birçok gayrimenkul yatırımcısı, parasını konut, arsa ve dükkan gibi klasik gayrimenkul enstrümanlarında değerlendirmek yerine, son dönemlerde tercihini öğrenci yurtlarından yana kullanabilmektedir. Nitekim bunun yansımalarını gayrimenkul piyasasında da gözlemlemek mümkündür. Artık yatırımcılar, sadece ev, işyeri ya da arsa için değil, yurt binası almak için de emlakçıların kapısını çalmaktadır; gazete ve internette öğrenci yurtlarıyla ilgili “satılık” ve “kiralık” ilanlarına sıkça rastlanmaktadır. Yeni bir gayrimenkul enstrümanı olarak öğrenci yurtlarının cazibesi önümüzdeki günlerde daha da artacak gibi görünmektedir. Zira emlak yatırımcılarına göre doğru bir lokasyonda yatırım yapıldığında, konut, hatta arsa yatırımlarına göre daha fazla kazanç elde etmek mümkündür ([www.hurriyetemlak.com](http://www.hurriyetemlak.com), 30.06.2010).

Barnhart ve Barnhat (1983) bir yurdu şöyle tanımlamıştır: Bir yurt, yaşamak ve uyumak için birçok odanın olduğu ve her odanın birkaç yatak içerdiği bir binadır. Öğrenci yurdu, üniversite tarafından sağlanan ya da sağlanmayan temel bir konaklama tesisidir. Yurt hizmeti üniversite tarafından sağlanmıyorsa, bu durumda tesis bir akademik çevre sağlamaz, çünkü üniversite dışındadır. Yurt, öğrencilerin kaldığı bir yer ve diğer destekleyici tesislere sahip olması olası bir yerdir. Bu tesisler kütüphane, kitap mağazası, kafeterya, spor ve diğer tesislerdir ve bu tesisler öğrenciler tarafından yönetilebilir ([www.pres.net/papers/Susilawati2001](http://www.pres.net/papers/Susilawati2001), 15.04.2014).

Yurt işletmeleri, genel iş formatı olarak otel, araba kiralama gibi geleneksel endüstrilere benzemektedir. Yurt işletmeleri iki tür müşteriye sahiptirler: 1) yeni sakin; kira anlaşması yapan ve giriş yapan, 2) mevcut sakin; kira süresi sona erince yenileyenler. Bunlar işletmenin %50-70’ini ve faaliyetlerin büyük bölümünü oluşturur ([www.acsu.buffalo.edu/~batta/apartment.pdf](http://www.acsu.buffalo.edu/~batta/apartment.pdf), 15.04.2014). Yurt endüstrisi ve otel endüstrisinin her ikisi de aşağıdaki karakteristikleri paylaşırlar: kolay bozulan ürünler (oda) sunmak, sınırlı (sabit) arz kapasitesine sahip olmak, mevsimsellik, gelecekte tüketim kararı, talebin kestirilemezliği ve esnekliği vb. Yurt işletmeciliğinin otelcilikten ayrılan yönleri ise şunlardır: Müşterilerin uzun kalış süreleri, daha az müşteri işlemi, tekrarlanmayan müşteriler, müşterilerin kalış sürelerini uzatmaları, riskli fiyatlama kararları, grup rezervasyonu olmaması, çifte rezervasyon olmaması, çıkagelen müşterilerin olmaması, müşterilere teşvik olarak sunulan imtiyazlar ([www.multifamilyrevenue.com/wp.../adp.pdf](http://www.multifamilyrevenue.com/wp.../adp.pdf), 15.04.2014). Bu özelliklere şunlar da eklenebilir: kapasitenin öğrenci (müşteri) sayısı ile ölçülmesi, emek-yoğunluğun az olması, odaların çoklu kişilerden oluşması, giriş-çıkış kurallarının olması vb.

Bu çalışmanın amacı, üniversite öğrenci yurtlarını rasyonel olarak yönetilmesi gereken birer ticari işletme olarak görerek, onları tanımak, özelliklerini ve sorunlarını belirlemektir. Bu amaca yönelik olarak, yurt işletmelerine ilişkin literatür taramasının yanı sıra Balıkesir il merkezindeki özel üniversite yurtlarına yönelik ampirik bir araştırma da yapılmıştır.

## 2. LİTERATÜR TARAMASI

Yurt işletmeciliğine ilişkin Türkçe literatür yok denecek kadar azdır. Yabancı literatürde de yurt işletmeleri literatürü, diğer işletme türlerine göre çok sınırlıdır. Türkçe literatürde yurtların, genellikle, üniversitelerde öğrencilerin barınma sorunları bağlamında ele alındığı görülmektedir. Örneğin Filiz ve Çemrek (2007: 207-223), Eskişehir Osmangazi Üniversitesi öğrencilerinin barınma durumu ve sorunlarını araştırmışlardır. Barınma sorunlarının fakülte ve cinsiyet değişkenlerine göre farklılıklar gösterdiği belirlenmiştir. Yine Filiz (2011: 38-48) tarafından Eskişehir’de bulunan bir yurdun öğrencileri arasında, kendilerine sunulan yurt hizmetlerine ilişkin belirlenen hizmet ile algılanan performans arasındaki farkı bulmak amacıyla bir araştırma yapılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre öğrencilerin yurt hizmetinden memnuniyetinin

beklentilerinin altında kaldığı ve yurdun hizmet kalitesinin düşük olduğu belirlenmiştir. Güldiken ve Özekicioğlu'nun (2004) bir çalışmada da özel yurtlarda kalan erkek öğrencilerin ekonomik sorunları olduğu, bunun dışındaki en önemli sorunlarının ise TV izleyememe olduğu belirlenmiştir; kız öğrencilerin en önemli sorunu ise temizliktir. Devlet yurtlarında ve özel yurtlarda barınan öğrencilerin uymakta zorlandığı kuralların başında giriş-çıkış saatleri gelmektedir.

Yabancı literatürde ise yurtlara ilişkin yapılan çalışmaların iki grupta toplandığı dikkati çekmektedir. Birinci grupta, yurt binalarının teknik özelliklerine ilişkin, proje ve plan yönüyle incelemeler bulunmaktadır (Bkz: Anacker, 2010). İkinci grupta ise, kampus ve yurt hayatının yararlarına, yurt işletmelerini öğrencilerin tercih etmesinde hangi faktörlerin etkili olduğunun belirlenmesine ve yurtlarda fiyatlandırma gibi bazı işletmecilik konularının incelenmesine ilişkin çalışmalar yer almaktadır.

Astin'in (1993) araştırması, kampus hayatının öğrencilerin akademik çevreye daha fazla bağlanmasına yardım ettiğini vurgulamaktadır. Bazı araştırmalar (Blimling, 1993:248-307), özellikle yurtlarda kalan kampus öğrencilerinin, kampus dışında yaşayanlara göre üniversite deneyiminden daha fazla tatmin olduklarını bulmuşlardır. Üniversite yurtlarında yaşayan öğrenciler, diğerlerine göre daha devamlı ve daha çok lisansüstü eğitim alan kişilerdir (Pascarella ve Terenzini, 1991; Tinto, 1993) ve kişisel ve entelektüel gelişim bakımından daha iyi bulunmuştur (Astin, 1993; Blimming, 1993: 248-307, Pascarella ve Terenzini, 1991). Kampus yurt yaşamı, akranlarla, fakülte ve cemiyetlerle pozitif ilişki ve sosyal etkileşim anlamında kampus dışı yaşama göre belirli üstünlüklere sahiptir (Ballou vd., 1995:16-21). Korolev (2004;80-96), Sovyet Döneminde Rusya'da öğrenci yurtlarının ne şekilde olduğunu çalışmada anlatmakta ve yurtların iktidarın en önemli mikro yapılarından biri olduğunu ve günlük yaşamı kontrol etme imkanını kazandırdığını belirtmektedir. Bir başka çalışmada, yurtlar için dinamik bir fiyatlandırma sisteminin uygulaması gösterilmekte ve ağırlama sektörünün diğer branşlarında – oteller ve havayolları gibi – uygulanan gelir yönetimi ile yurtlarda maksimum gelirin nasıl sağlanacağı araştırılmaktadır ([www.multifamilyrevenue.com/wp.../adp.pdf](http://www.multifamilyrevenue.com/wp.../adp.pdf), 15.04.2014). Sivalenko ve Batta da çalışmalarında mevcut yurt sakinlerinin dönem sonunda kira anlaşmasını yenileme fiyatlandırması ve sona erdirmeye konusunu irdelemişlerdir ([www.acsu.buffalo.edu/~batta/apartment.pdf](http://www.acsu.buffalo.edu/~batta/apartment.pdf)). Bekurs (2007:621-636), ayrıntılı çalışmada, kampus yurtlarının işletmeciliğinde dış kaynaklardan yararlanma imkanlarını incelemektedir. Susilawati (2001), araştırmasında optimum karı ve sınırlamaları gözeterek her bir yurt tesisinin alanını ve oda sayısını hesaplamak için doğrusal programlama yöntemini uygulamaktadır. Petra Christian Üniversitesi'nde öğrenci yurdunun pazar talebi üzerine yapılan bir araştırma aynı zamanda yurdun oda tipi ve tesislerine ilişkin tercihleri analiz etmektedir. Sonuç olarak, öğrenciler iki ve üç yataklı odalarda kalmayı tercih etmektedirler. Öğrenciler, temel ve destekleyici şu tesisleri tercih etmektedirler: Çalışma odası, akşam yemeği salonu, oturma odası, ortak oda ve mutfak temel tesislerdir. Telefon kabinleri, mini market, kafeterya, kitap mağazası, spor tesisleri ve park alanı destekleyici tesislerdir ([www.prrs.net/papers/Susilawati2001](http://www.prrs.net/papers/Susilawati2001), 15.04.2014). Li vd. de (2005:28-36), araştırmalarında öğrencilerin yurt seçimlerini etkileyen faktörleri belirlemeyi amaçlamışlardır. Twale ve Damron'a (1992:14-18) göre uygun hizmetler ve yer, öğrencinin yurt seçiminde birincil nedenlerdir. Popovics'e (1989:359-360) göre ise elverişlilik, bağımsızlık, güvenlik ve mahremiyet avantajlar olarak algılanmakta; ziyaretçi sınırlamaları, kurallar ve gürültü yurtların olumsuz yönleri olarak algılanmaktadır. Luna'ya (1998:25-33) göre de park, oda konforu, gürültü düzeyi ve bakımlılık, öğrencilerin başlıca yurt endişeleridir. Zorunlu akşam yemeği öğrenci tatminini etkilemektedir. Türkiye'de yapılan bir çalışmada (Filiz, 2007:41) yurtlarda öğrenciler önem düzeylerine göre 'somut özellikler' boyutuna en yüksek önemi vermişlerdir. Somut özellikler boyutu; yurttaki kullanılan ekipman ve araç gereçlerin yeterli olması ve göze hoş görünmesi, ekipman, araç-gereçlerin ve yurt personelinin fiziksel görünümünün modern, temiz ve düzgün olması olarak tanımlanabilir. Öğrencilerin gözünde 'güvenilirlik' boyutuna ikinci yüksek önem verilmiştir. Güvenilirlik boyutu yurtlar açısından; kişisel ihtiyaçların yeterince karşılanması, hizmetin ilk seferinde doğru, eksiksiz ve zamanında yerine getirilmesi, şikâyetlerin dikkate alınması ve çözüm önerisi geliştirilmesi olarak tanımlanabilir. 'Heveslilik' boyutu üçüncü sırada önemli boyut olarak görülmektedir. Heveslilik öğrencilere yardımcı olma arzudur. Önem sıralamasına göre dördüncü önemli boyut 'güvendir'. Güven boyutu yurtlar için, personelin bilgisi, yeterlilik düzeyi, öğrencilere karşı saygılı davranması ve güven duygusu oluşturması olarak tanımlanabilir. En önemsiz boyut olarak 'empati' boyutu belirlenmiştir. Empati boyutu, öğrencilere kişisel ilgi gösterilmesi, öğrencilerin özel isteklerinin anlaşılması ve yaşadığı sorunların gizli tutulması, giriş-çıkış saatlerinin uygun bir şekilde düzenlenmesi, yurdun bulunduğu yerin merkezi olması, her öğrenci ile tek tek ve eşit şekilde ilgilenilmesi olarak tanımlanabilir.

### 3. ARAŞTIRMA

Bu araştırmanın amacı, Balıkesir il merkezinde hizmet veren özel üniversite öğrenci yurtlarının; işletme olarak özelliklerini, faaliyetlerini ve sorunlarını belirlemektir. Bu doğrultuda, il merkezinde 19 özel yurt işletmesi yöneticisi ile yapılandırılmış sorular yardımıyla derinlemesine görüşme yapılmıştır. 2013 yılı Mayıs ayında Milli Eğitim İl Müdürlüğü'nden alınan bilgiler doğrultusunda il merkezinde toplam 38 adet (anakütle) yüksek öğrenim yurdu bulunmaktadır. Bu sayı araştırmanın evrenini oluşturmuştur. Evren göz önünde bulundurulduğunda örneklemin evreni temsil etme oranı %50' dir. Araştırmanın kapsamı, yüksek öğrenim düzeyindeki özel öğrenci yurtları ile sınırlıdır. Bir tane kamu yurdu araştırma kapsamına alınmamıştır. Özel yurtların seçimi, görünürlük esasına göre rastsal şekilde yapılmıştır. Görüşmede kullanılan soru formu özgün olarak oluşturulmuştur. Çünkü literatürde yurt araştırmalarına ilişkin bir araştırma taslağına rastlanmamıştır. Görüşmede yöneltilen sorular üç grupta toplanmaktadır: İlk bölümde yurtların bir işletme olarak taşıdıkları genel özellikleri belirlemeye, ikinci bölümde yurt işletmeciliği uygulamalarını ve faaliyet özelliklerini belirlemeye, son bölümde ise yurt işletmeciliğine ilişkin sorunları belirlemeye yönelik sorulara yer verilmiştir. Araştırma

2013 yılının Mayıs-Haziran aylarında gerçekleştirilmiştir. Araştırmada sorulara alınan cevaplar sınıflandırılmış, tablolar oluşturulmuş ve yorumlanmıştır.

## 4. BULGULAR

### 4.1. Yurt İşletmelerinin Genel Özellikleri

Tablo 1’de, araştırmaya katılan yurtların işletme olarak genel özelliklerine yer verilmiştir:

**Tablo 1. Demografik Bulgular**

Değişkenler	f	%	Değişkenler	f	%
<b>Yurt Türü</b>			<b>Yurdun İşletilme Şekli</b>		
Kız Yurdu	15	79,0	Bağımsız (tek)	11	57,9
Erkek Yurdu	4	21,0	Yurt grubu	8	42,1
Karma	-	-	Toplam	19	100
Toplam	19	100	<b>Yurt Gruplarındaki Toplam Yurt Sayısı*</b>		
<b>Faaliyet Yılı</b>			2	6	75,0
1-2 yıl	5	26,3	3	2	25,0
3-5 yıl	7	36,8	4	-	-
6-10 yıl	4	21,0	Toplam	8	100
10 yıldan fazla	3	15,9	<b>Başka Şehirde Yurt İşletme</b>		
Toplam	19	100	Evet	-	-
<b>Yurt Kapasitesi</b>			Hayır	19	100
21-40	-	-	Toplam	19	100
41-60	4	21,0	<b>Hukuki Statü</b>		
61-100	9	47,4	Tek sahipli	11	57,9
100 den fazla	6	31,6	Birden fazla ortaklı	6	31,6
Toplam	19	100	Limited ortaklık	-	-
<b>Oda Durumu</b>			Anonim şirket	2	10,5
1 ve 2 kişilik	5	26,3	Toplam	19	100
1,2 ve 3 kişilik	9	47,4			
1,2,3 ve 4 kişilik	5	26,3			
Toplam	19	100			

\* Grup olarak işletilen yurt sayısı 8’dir. Yüzdeler dilimlere bu sayı üzerinden hesaplanmıştır.

Araştırılan üniversite öğrenci yurtlarından %79’u kız, %21’i ise erkek yurdu. Kız yurtlarının örneklem içinde ağırlıklı olmasının nedeni evrenin yapısından kaynaklanmaktadır. Araştırılan yurtların tümü özel ticari işletmelerdir. Bunların bir kısmı vakıf kuruluşları tarafından işletilmektedir. Vakıflara ait yurtlar da doğaları gereği özel kuruluşlardır. Bunlar sosyal amaçlar da güdebilirler, fakat faaliyetler yönünden özel ticari işletmelere benzemektedirler.

Yurt işletmelerinin faaliyet yıllarına bakıldığında, 5’i 1-2 yaşında; 7’si 3-5 yaşında; 4’ü 6-10 yaşında ve 3’ü de 10 yılın üzerinde faaliyet göstermektedir. Kümülatif olarak bakıldığında, yurtların %63’ünün son beş yıl içinde kurulan yeni işletmeler oldukları anlaşılmaktadır. Bu veri son yıllarda üniversite öğrenci yurtlarına talebin artmakta olduğunu göstermektedir. Balıkesir Üniversitesi’nin öğrenci kontenjanları arttırıldıkça öğrenci yurtlarına talebin artmakta olduğu söylenebilir.

Yurtların büyük çoğunluğunun (%79) öğrenci kapasitesi 60’ın üzerindedir. Yurt sektöründe işletmelerin büyüklüğünü belirlemede kullanılacak en uygun kriter, kalan öğrenci sayısıdır. Ancak işletmelerin küçük, orta ve büyük olarak gruplanmasında öğrenci sayılarının ne olduğu belirsizdir.

İşletilme şekillerinde yurtların 11’i (%57,9) bağımsızdır, diğer deyişle tekil işletmedir. Bir yurt grubuna bağlı olarak işletilenlerin sayısı ise 8’dir (%42,1). Yurt gruplarındaki yurt sayılarına bakıldığında, 6’sı (%75,0) 2 yurttan, geri kalanı ise 3 yurttan oluşmaktadır. Gruplara (zincirlere) bağlı hiçbir yurt işletmesi başka şehirlerde faaliyet göstermemektedir. Yurt sektöründe yatırım yapan girişimciler, talebe karşılık vermek üzere yeni yurtlar inşa etmektedirler ve böylece otelcilikte olduğu gibi zincirleşmeye başlamaktadırlar. Bununla birlikte, yurt zincirlerinin az sayıda birimden oluşmaları, genç işletmeler olmaları ve yerel faaliyet göstermeleri nedeniyle işletmecilik uygulamalarının bir standart oluşturduğunu söylemek güçtür.

Hukuki statülerine bakıldığında yurtların 11’i (%57,9) tek sahipli işletme, 6’sı (%31,6) ortaklık, 2’si (%10,5) ise anonim şirket olarak faaliyet göstermektedir.

Yurtların yaklaşık yarısının (%47,4) oda kapasiteleri bir, iki ve üç kişiliktir. Yurtların 5’i (%26,3) bir ve iki kişilik, yine 5’i bir, iki, üç ve dört kişilik odalara sahiptir. Araştırma kapsamındaki öğrenci yurtlarının tamamı özel olduğundan, en fazla

dört öğrencinin barınabileceği odalar söz konusudur. Bunun yanı sıra öğrenciler farklı fiyatlarla farklı oda tiplerini tercih edebilmektedirler.

Yapılan araştırmada yurtların genel özellikleriyle ilgili olarak yurt odalarının sahip olduğu donanımlar ve verilen hizmetler de sorulmuştur. Buna göre; bütün yurtların odalarında çalışma masası, dolap, internet bağlantısı mevcuttur (%100). Bunun yanında, yurtların çoğunun odalarında televizyon (%73,7) ve buzdolabı (% 68,4) bulunmaktadır. Yurtların tamamına yakın bir kısmının odalarında bilgisayar bulunmamaktadır (%84,2). Ortak kullanım alanlarıyla ilgili olarak yurtların çoğunda kütüphane (% 78,9) ve kantin (%84,2) bulunmaktadır. Ayrıca yurtların çoğunda ortak mekanda televizyon (%73,7) ve bilgisayar kullanım hizmeti (%84,0) verilmektedir.

## 4.2. Yurt İşletmelerinin Faaliyet Özellikleri

Araştırmaya katılan yurt işletmelerinin faaliyet özellikleri ile ilgili bulgular Tablo 2’de topluca yer almaktadır:

Yurtların 12’si (%63,2) sahiplerin veya ortakların kontrolünde profesyonel yöneticiler tarafından yönetilmektedir. Yurt işletmeleri az sayıda personeli olan küçük işletmeler olmasına rağmen, profesyonel yöneticilerce yönetilenlerinin yüksek bir oran oluşturması, öğrencilerin 24 saate yayılan yoğun ve yıpratıcı sorunlarına bağlanabilir. Profesyonel yöneticilerin meslekleri içinde emekli öğretmenlerin önemli bir pay oluşturduğu dikkati çekmiştir.

Yaz döneminde yurtların büyük bir kısmı faaliyet göstermemektedir (%73,7). Yaklaşık dörtte biri ise yaz (tatil) dönemlerinde de açık kalmakta ve herhangi bir nedenle kalanları ağırlamaya devam etmektedir. Öğrenci yurtları da çoğunlukla resort oteller gibi sezonluk faaliyet göstermektedirler; fakat bu sezon, çoğu konaklama işletmesinin tersine güz mevsimini (eğitim dönemini) kapsamaktadır.

Yurtların büyük bir çoğunluğunun sezon boyunca doluluk oranı %70’den fazladır (%84,2). Geri kalanı ise %50’nin üzerindedir. Yurt işletmelerinin tam dolulukta olmamaları son zamanlarda sektörde (yerel piyasada) artan arz kapasitesine bağlanabilir. Bazı yurt girişimcileri artan arz kapasitesinden rahatsız olduklarını belirtmişlerdir. Bununla birlikte, yurtların doluluk oranı başabaş noktasını aşan bir karlılık seviyesine de işaret etmektedir.

Öğrencilerden alınan ortalama sezon bedellerinde yurtlar farklılık göstermektedir. Yurtların %42,1’i 2501TL – 3000TL, %36,8’i 2000TL – 2500TL arası bedel almaktadır. 3001TL ve üzeri bedel alan yurtların oranı ise %21,1 dir. Oda farklılıkları da dikkate alınır, öğrenci kalış fiyatlarının birbirine yakın olduğu, bu durumun da piyasada rekabetçi bir yapıyı yansıttığı kabul edilebilir.

Yurtların büyük bir çoğunluğu (%89,5) web sayfası kullanmaktadır. İnternet üzerinden pazarlama günümüzde önemli bir pazarlama aracıdır. Yurtların tamamında uyulması gereken yazılı kurallar bulunmaktadır. Çok sayıda gencin bir arada sorunsuz barındırılması için yazılı kuralların olması anlaşılır bir durumdur. Yine yurtların tamamında ara sıra disiplin problemleriyle karşılaşıldığı görülmektedir. Disiplin sorunlarının neler olduğuna ilişkin sorularda alkollü içki kullanımı, öğrencilerin yurda geç gelmeleri gibi sorunlar dile getirilmiştir.

Yurtların büyük bir çoğunluğunun (%78,9) muhasebe kayıtları, muhasebe ve mali müşavirlik bürolarında tutulmaktadır. Bu durum küçük işletmeler için sık görülebilecek bir durumu yansıtmaktadır. Yurtların kuruluşunda işletme sahiplerinin büyük bir çoğunluğu (84,2) krediye ihtiyacı olmadıklarını belirtmişlerdir. Bu durumda öz kaynak finansmanı (sahiplerin kişisel tasarrufları), yurt işletmelerinin finansmanında hakim bir finansman yolu olmaktadır. Yurtların bir bölümünün apartmandan dönüştürme ile oluştuğu düşünülürse, geçmişte yapılan konut yapımları yurt finansmanının temelini oluşturduğu söylenebilir.

Öğrencilerin yurtlarda ortalama kalış sürelerine bakıldığında, büyük bir çoğunluğunun (%84,2) 2 veya 4 yıl yurtlarda kaldıkları görülmektedir. Öğrencilerin birinci ve üçüncü yıldan sonra çevreyi tanımlarıyla birlikte yurtlardan ayrıldıkları ve daha sonra da eve geçtikleri söylenebilir. Yapılan araştırmalar ve gözlemler de öğrencilerin evde kalmayı yurttan kalmaya tercih ettikleri yönündedir.

Yurtların 9’unda (%47,4) çalışan personel sayısı 1-5 arasında iken, 8’inde (%42,1) çalışan sayısı 6-10 arasındadır. Bunun yanında yurtların çoğunda (%73,7) yarı zamanlı personel çalışmaktadır. Yurtların tümünde çalışan sayılarının 10’u geçmediği, bunların da çoğunun yarı zamanlı olduğu görülmektedir. Personel sayısı kriter alınır, üniversite öğrenci yurtlarının küçük, hatta çok küçük ölçekli işletmeler olduğu kabul edilebilir. Yurtların çoğunda yiyecek-içecek hizmetlerinin ve diğer kişisel hizmetlerin olmaması, az sayıda personel ile öğrencilerin ihtiyaçlarının topluca karşılanabilmesine imkan hazırlamaktadır.

Yurtların yönetiminde görev alan kişi sayıları açısından ise, yurtların büyük bir çoğunluğunda (%73,7) 2 yöneticinin çalıştığı tespit edilmiştir. Muhtemelen bu iki yönetici, gece ve gündüz olmak üzere nöbetleşe sorumluluk almaktadırlar. Yurt işletmelerinin, bir yöneticiye birkaç çalışanın (astın) bağlı olduğu basit bir örgütsel yapıya sahip işletmeler oldukları söylenebilir. Yurtlarda yönetim güçlükleri personel sayısından değil, konaklayan öğrenci (müşteri) sayısından doğmaktadır.

Yurtların tamamına yakınında (%94,7) yurt müdürlerinin üniversite mezunu olduğu görülmektedir. Daha önce de belirtildiği gibi, bu yöneticilerin çoğu eğitim sektöründen gelen ve öğrenci / genç psikolojisine yabancı olmayan kişilerdir. Öğrenci sorunlarının üstesinden gelinmesi için yöneticinin üniversite mezunu olması gerekli görülmektedir.

17 yurt (%89,5), yönetim işlerini gerçekleştirmek için paket bilgisayar programları kullanmaktadır. Bu durum, yurt işletmeciliğine uygun paket programlarının geliştirildiğini ve bunun yardımıyla yurtların kolayca işletilebileceğini göstermektedir.

Yurtların tamamında, uzun konaklamaya karşılık müşteri ödemeleri aylık taksitler halinde tahsil edilmektedir. Yurt gelirleri, öğrencilerin kalışına paralel olarak ve ödeme gücüne uygun biçimde düzenli olarak tahsil edilmektedir. Gelir ve giderlerin zamana düzenli yayılması yurt işletmelerinde kar planlamasının ve nakit bütçelemesinin kolay yapılabilir ve öngörülebilir olduğu anlamına gelmektedir.

Yurtların çoğu (% 68,4), kurulduktan sonra işletme döneminde hiçbir şekilde bankalardan kredi kullanmamaktadır. Küçük bir bölümü ise kısa vadeli banka kredisi ve donanım ve bakım-onarım için orta vadeli kredi kullanmaktadır. Yurtlarda nakit akışının düzenli olması, nakit gereksinimini ve finansman ihtiyacını azaltmaktadır. Yurt hizmetlerine bakıldığında işletmelerin çalışma sermayelerinin de az olduğu görülecektir.

**Tablo 2. Yurt İşletmelerinin Faaliyet Özellikleri**

Değişkenler	f	%	Değişkenler	f	%
<b>Yönetim Şekli</b>			<b>Ortalama Öğrenci Kalış Süresi</b>		
Sahip veya bir ortak tarafından	7	36,8	1 yıl	1	5,3
Sahip veya ortakların kontrolünde profesyonel yönetici	12	63,2	2 yıl	8	42,1
Toplam	19	100	3 yıl	2	10,5
<b>Yaz Dönemi Faaliyet Gösterme</b>			4 yıl	8	42,1
Evet	5	26,3	Toplam	19	100
Hayır	14	73,7	<b>Tam Zamanlı Çalışan Personel Sayısı</b>		
Toplam	19	100	1-5	9	47,4
<b>Sezon Boyunca Doluluk Oranı</b>			6-10	8	42,1
%30-%50 arası			11-15	2	10,5
%50-%70 arası	3	15,8	Toplam	19	100
%70 den fazla	16	84,2	<b>Yarı Zamanlı Personel Çalıştırma</b>		
Toplam	19	100	Evet	14	73,7
<b>Ortalama Sezon Ücreti</b>			Hayır	5	26,3
2001 – 2500 TL arası	7	36,8	Toplam		
2501 – 3000 TL arası	8	42,1	<b>Yönetimdeki Kişi Sayısı</b>		
3001 TL den fazla	4	21,1	1	2	10,5
Toplam	19	100	2	14	73,7
<b>Web Sayfası Kullanma</b>			3	3	15,8
Evet	17	89,5	Toplam	19	100
Hayır	2	10,5	<b>Yurt Müdürünün Eğitim Durumu</b>		
Toplam	19	100	Lise	-	-
<b>Yazlı Kural Bulundurma</b>			Üniversite	18	94,7
Evet	19	100	Yüksek Lisans	1	5,3
Hayır	-	-	Toplam	19	100
Toplam	19	100	<b>Yönetim İşleri İçin Bilgisayar Programı Kullanma</b>		
<b>Disiplin Problemleriyle Karşılaşma</b>			Evet	17	89,5
Sık sık	-	-	Hayır	2	10,5
Ara sıra	19	100	Toplam	19	100
Hiç	-	-	<b>Ödeme Şekli</b>		
Toplam	19	100	Tek seferde nakit	-	-
<b>Muhasebe Kayıtları Tutulma Şekli</b>			Yıllık bedel aylık taksitlerle	19	100
Muhasebe elemanı	4	21,1	Kredi kartı ile taksit	-	-
Muhasebe ve mali müşavirlik bürosu	15	78,9	Toplam	19	100
Toplam	19	100	<b>İşletme Döneminde Kredi Kullanma</b>		
<b>Yurt Kuruluşunda Kredi Kullanımı</b>			Kısa vadeli banka kredisi	3	15,8
Evet	3	15,8	Donanım ve bakım-onarım için orta vadeli banka kredisi	3	15,8
Hayır	16	84,2	Hiç kredi vb. dış finansman kullanmadık	13	68,4
Toplam	19	100	Toplam	19	100

### 4.3. Yurt İşletmelerinin Sorunları

Yurt işletmelerinin sorunlarına yönelik araştırma, kısmen yapılandırılmış sorulara (derinlemesine görüşme) dayanmaktadır. Yurt işletmeciliği sorunlarına ilişkin 5'li Likert ölçeği ile oluşturulmuş ifadelere yönelik yurt yöneticilerinin verdiği cevapların ortalamaları Tablo 3'te gösterilmiştir:

**Tablo 3. Yurt İşletmeciliği Sorunları**

İfadeler	A.O.	Standart Sapma
Yurt işletmeciliği eğitim ve deneyim gerektirmektedir.	4,631	,76089
Öğrencilerin çoğu çevreyi tanıyınca kadar yurttan kalmakta, sonra eve geçmektedir.	4,473	,61178
Yurt işletmeciliğinde geniş mekanlar ve boş zaman değerlendirme faaliyetleri çok önemlidir.	4,368	1,06513
Yurt sektöründeki yenilikleri ve gelişmeleri yakından izliyoruz.	4,315	,82007
Yurt işletmeciliği alanında uzmanlaşmak, bir rekabet üstünlüğü sağlar.	4,157	,95819
Yurt işletmeciliğinde esas karlı bölüm odalar bölümüdür.	4,105	1,24252
Yurt yatırımında finansman sorunu en önemli sorunlardandır.	3,947	1,26814
Öğrenciler normal şartlarda ev tutmayı yurttan kalmaya tercih ederler.	3,947	1,26814
Yurt sektöründe bölgemizde yoğun bir rekabet yaşanmaktadır.	3,789	1,54844
Yurt oda fiyatlarını belirlerken sadece yurt piyasasındaki fiyatlara bakıyoruz.	3,736	1,04574
Yurt işletmeciliğinde en önemli yönetim sorunu öğrencilerin yarattıkları sorunlardır.	3,315	1,24956
Yurt yatırımı bir otel veya apartmana göre daha karlı bir alandır.	2,8421	1,74047
Otel yatırımı yerine yurt yatırımı tercih ederim.	2,8421	1,60773
Öğrenciler sadece barınma amacıyla yurtlara talep göstermektedirler.	2,7895	1,43678
Yurt ihtiyacı gelecekte artacaktır.	2,7368	1,28418
Yurt oda fiyatlarını belirlerken şehirdeki otel oda fiyatlarını ve konut daire kiralarnı göz önünde tutuyoruz.	2,5789	1,64370
Yurt işletmeciliğinde yiyecek-içecek hizmetleri önemli bir gelir kaynağıdır.	2,5263	1,34860
Yurt sektöründe gelecekte büyümeyi (yeni yatırımlar yapmayı) düşünüyoruz.	2,3684	1,38285
Yurt işletmeciliği oldukça kolay ve sorunsuz bir alandır.	1,4211	,96124

Yurt yöneticilerinin yurt işletmeciliği sorunlarına ilişkin verilen ifadeleri değerlendirdikleri Tablo 3'deki bulgular incelendiğinde; yöneticiler yurt işletmeciliği için eğitim alınması ve bu alanda deneyimli olunması gerektiği görüşüne yüksek oranda katılmışlardır (4,631). Yurt işletmeci ve yöneticilerinin eğitimi ve deneyimli olma gerekleri, personel veya faaliyet yönetimi gereksiniminden kaynaklanmamaktadır. Yurttan barınan öğrencilerin yönetilmesine olan ihtiyaçtan ve onların yaratabileceği sorunların çözülmesi gereğinden dolayıdır. Buna dayanarak, öğrencilerin aslında yurt yönetimleri için müşteri oldukları gerçeğinden hareketle, yurt işletmeciliğinin zor yönünün müşteri yönetimi ile ilgili olduğu düşünülebilir. Yurt işletmeciliği alanında deneyimi olmayan yöneticiler, öğrencileri yönetmekte ve sorunları çözmekte güçlükler yaşayabilirler.

Yurt yöneticilerinin yüksek oranda katıldığı bir diğer görüş ise, öğrencilerin çevrelerini tanıyana kadar yurtlarda kalıp daha sonra eve geçtikleri hususundadır (4,473). Öğrencilerin yurtlarda kalış süresi açısından bu durumun yurt işletmeciliğinde önemli sorunlardan biri olduğu söylenebilir. Filiz'in (2011: 41) yaptığı araştırmada da, sınıf sayısı büyüdükçe yurttan kalanların sayısı azalmaktadır. Ankete katılanların % 48,1'i 1 yıldır, % 28,1'i 2 yıldır, % 13,9'u 3 yıldır, % 9,7'si 4 yıldır ve son olarak % 0,3'ü 5 yıldır yurttan barınmaktadır. Bu durum, yurtların Türkiye'de üniversite öğrencilerinin beklentilerini tam karşılamadığı sonucuna götürmektedir. Şimdiki durumda öğrenci yurtları temel olarak geceleme ve ders çalışma ihtiyacını karşılamaktadır. Bunun dışında hazır yemek ve diğer rekreatif faaliyet olanakları sunamamaktadırlar. Ayrıca, evlere göre daha sıkı kurallarla toplu yaşamaya yönelik mekanları temsil etmektedirler. Sektördeki işletmeler, sundukları hizmetlerin benzerliği nedeniyle ürün farklılaştırma yerine, yer ve fiyat değişkenleri ile rekabet etmektedirler.

Bunların yanında, yurtlarda geniş mekanların bulunması ve boş zaman değerlendirme faaliyetlerinin yapılması yöneticiler tarafından önemli görülmektedir (4,368). Bu önerme yukarıdaki önermeye katılmayı doğrulamakta, açıklamakta ve tamamlamaktadır. Boş zaman faaliyet imkanlarını genişleten yeni yurt konseptlerinin, öğrenci memnuniyetlerini sağlamak, yurtlarda kalış sürelerini ve doluluğunu arttırmak için önemli olduğu söylenebilir. Ancak bunun büyük bir yatırımı gerektireceği açıktır.

Yurt yöneticileri, yurt sektörü ile ilgili yenilikleri ve gelişmeleri takip ettikleri görüşüne yüksek oranda katılmışlardır (4,315). Yurt yöneticileri ayrıca, yurt işletmeciliğinde uzmanlaşmanın rekabet avantajı elde etmek için gerekli olduğuna

(4,157), yurt işletmeciliği - kantin dışında başka gelir merkezi olmadığı için - oda gelirlerinin karlılık sağlamada temel etken olduğuna (4,105), yurt yatırımında finansman sorununun en önemli sorunlardan biri olduğuna (3,947) ve normal şartlarda öğrencilerin ev tutmayı yurttan kalmaya tercih ettikleri görüşlerine de katılmaktadırlar (3,947). Yurt yöneticileri bölgede işletmeler arasında yoğun bir rekabet yaşandığını düşünmektedirler (3,789). İşletme yöneticileri oda fiyatını belirlerken, yurt piyasasındaki oda fiyatlarını takip etmektedirler (3,736). Tüm bu katılımı yüksek olan yönetici görüşleri, yurt işletmeciliğinin ciddiye alınması gereken bir iş kolu olduğunu ifade etmektedir.

Tablo 3'de yurt yöneticilerinin verilen ifadelerle katılıp katılmama hususunda kararsız kaldıkları ifadeler de bulunmaktadır. Yönetim açısından en önemli sorunun öğrencilerden kaynaklandığı hususunda yurt yöneticileri kararsız kalmıştır (3,315). Kararsız kalınan bir diğer ifade de, otel ya da apartmana göre yurt yatırımının daha karlı olduğudur (2,842). Yine benzer şekilde yöneticiler, otel yatırımını yurt yatırımı yerine tercih etme hususunda kararsız kalmışlardır (2,842). Yurt yöneticileri tarafından kararsız kalınan diğer ifadeler ise, öğrencilerin sadece barınma amacıyla yurtlara talep göstermeleri (2,789) ve yurt ihtiyacının gelecekte artacağı (2,736) ifadesidir. Bu sorularda kararsızlık seçeneğinin daha çok tercih edilmesi, yöneticilerin yatırımcı gözüyle konulara bakacak temelden yoksun bulunmalarına bağlanabilir. Yöneticiler sermayedar değildir ve gayrimenkul piyasasını izlemek ve iyi bilmek durumunda değildirler. Bununla birlikte yurt konseptinin benzer ve geleneksel olması, yöneticilerin olaylara bakışını sınırlamaktadır.

Yurt yöneticileri, şehirdeki otel oda fiyatlarını ve konut daire kiralarnı değerlendirerek yurt oda fiyatlarını belirlemede oldukları ifadesine katılmamaktadırlar (2,578). Öğrenci yurtlarının, konaklama işletmeleri ve konutların bir alternatifi olduğu ve hepsinin gayrimenkul piyasasının segmentleri olduğu düşüncesi Türkiye'de yaygın değildir. Bunun yanı sıra, yiyecek-içecek hizmetlerinin yurtlarda gelir kaynağı oluşturduğu ifadesine de katılmamaktadırlar (2,526). Bunun sonucu olarak yurtlarda bu hizmetler verilmemektedir. Yurtların şehir merkezinde bulunmaları ve çevresinde çok sayıda ve çeşitli yiyecek ünitelerinin olması, yurtların bu alanda rekabet edememelerine neden olmaktadır. Öğrencilerin yurtlarda kalma sürelerinin sınırlı olması, yiyecek hizmetlerini verimli olmaktan çıkarmaktadır. Yöneticilerin katılmadıkları bir başka ifade ise, yurt sektöründe yeni yatırımlar yapmak istemeleridir (2,368). Bunu, sektörde son zamanlarda artan arz kapasitesine ve mevcut yurtların tam dolulukta olmaması gerçeğine bağlamak mümkündür. Yöneticilerin kesinlikle katılmadıkları tek ifade ise, yurt işletmeciliğinin kolay ve sorunsuz olduğudur (1,421). Bu bulgu, öğrenci yurtlarının sanıldığından daha zor sorunları bulunan bir işletmecilik alanı olduğunu göstermektedir. Çok sayıda gencin aynı mekanı sürekli paylaşması ve yurtların bir otel donanımında olmaması, öğrenci memnuniyetini azaltmaktadır.

## SONUÇ

Yatırım açısından bakıldığında yurt binaları gayrimenkul endüstrisinin bir alt dalı olmaktadır. İşletmecilik yönünden bakıldığında yurt işletmeciliği, ağırlama endüstrisinin bir koludur. Yurt işletmeciliğinin, yine ağırlama endüstrisinin bir alt dalı olan otel işletmeciliğine büyük benzerlik göstermekle birlikte farklı karakteristikleri de bulunmaktadır. Ortak özellikleri, her ikisinin de kolay bozulan ürünler (oda) sunmaları, sınırlı (sabit) arz kapasitesine sahip olmaları, mevsimsellik, gelecekte tüketim kararı, talebin kestirilemezliği ve esnekliği vb. dir. Yurt işletmeciliğinin otelcilikten ayrılan yönleri ise şunlardır: Müşterilerin uzun kalış süreleri, daha az müşteri işlemi, tekrarlanmayan müşteriler, müşterilerin kalış sürelerini uzatmaları, riskli fiyatlama kararları, grup rezervasyonu olmaması, çifte rezervasyon olmaması, çıkagelen müşterilerin olmaması, kapasitenin öğrenci (müşteri) sayısı ile ölçülmesi, emek-yoğunluğun az olması, odaların çoklu kişilerden oluşması, giriş-çıkış kurallarının olması vb.

Bu çalışmada, yurt işletmeleri alanında yapılan literatür ve alan araştırması ile ulaşılan başlıca sonuçlar aşağıdaki gibidir:

Yurt işletmeleri, üniversite öğrencilerine barınma, çalışma ortamı, kısmen yiyecek hizmetleri vb. sınırlı hizmetler sunmaktadır. İşletmelerde bir – iki yönetici ve birkaç yardımcı personel olmak üzere az sayıda kişi çalışmaktadır. Müşteriler sezon boyunca uzun süre konaklamaktadırlar, kalmaya devam etme ya da yeni bir anlaşma yapmaya her dönem yeniden karar vermektedirler. Bunun sonucu olarak yurtlarda sınırlı işlemler söz konusudur. Yurt işletmelerinde personel yönetimi, faaliyet yönetimi, yöneticinin fazla zamanını alan konular değildir. Bu nedenle yurtlarda iş yoğunluğundan ziyade gözetim fonksiyonları önem kazanmaktadır.

Yurt işletmeciliğinin sade ve gözetime dayalı olması, bu iş dalının kolay olduğu, yöneticilerde deneyim başta olmak üzere belirli niteliklere gerek olmadığı anlamına gelmemelidir. Yurt işletmeciliği çetin sorunları olan bir iş koludur. Her şeyden önce öğrencilerin beklentilerini anlamak ve buna uygun hizmetleri ortaya koymak kolay değildir. Yurtların alternatifi olan ev kiralama, öğrencilerce daha çok tercih edilmektedir. Yurtların disiplin kurallarından, özellikle giriş-çıkış saatlerinin uygulanmasından öğrenciler hoşlanmamaktadırlar. Yurtlar, özellikle Türkiye'de dar mekanlar şeklindedir, bir odada gereğinden çok sayıda öğrenci kalabilmektedir, ders çalışmama ve gürültü gibi sorunlar olabilmektedir, spor ve diğer rekreatif imkanlar yetersizdir. Öğrenciler, genellikle, ailelerinin zorlaması ile ilk yıllarda yurtlarda kalma, çevreyi tanıdıktan sonra arkadaşlarla ev kiralarak yurttan çıkma eğilimindedir. Mevcut yurtların tam doluluğa erişememesi, boş kapasitenin önemli düzeyde olması, öğrencilerin çoğunun okul bitene kadar aynı yurttan kalmaması, bir pazarlama ve işletmecilik problemi olduğunu göstermektedir.

Araştırma bulgularına dayanarak aşağıdaki öneriler geliştirilebilir:

Yurt işletmeciliğinin de otel işletmeciliği gibi, profesyonel bir iş olduğu düşünülmelidir. Esasen her ikisi de ağırlama işletmeciliğinin alt kollarıdır. Yurt işletmeciliğinde, turizm ve otel işletmeciliği eğitimi alanların öncelikle istihdam



edilmeleri uygun olacaktır. Buna paralel olarak turizm fakülteleri veya yüksekokullarında eğitim müfredatı sadece otelcilikle sınırlanmamalı, ağırlama sektörünün – yurtlar da dahil – tüm alt kolları, farkları ile birlikte kapsanmalıdır. Öğrenci stajları yurt işletmelerinde de yapılabilir. Yurt yöneticileri, yurtlarla evlerin ve otellerin birbirine alternatif, dolayısıyla potansiyel rakibi olduğundan habersizdirler. Yurt sahipleri, yurt yöneticilerini yurtlarını bekleyen nitelsiz elemanlar olarak görmemelidir.

Yurt binaları sadece bir gayrimenkul yatırımı olarak görülmemelidir. Yatırım, işletmecilik ile birlikte değerlendirilmelidir. Ancak o zaman tatminkar bir yatırım getirisi elde edilebilir. Buna ek olarak, Türkiye’de yurtlar sadece okula yakınlık faktörü ile değerlendirilmemelidir, öğrenci beklentilerini tam olarak yerine getirmek amaçlanmalıdır. Öğrenci, daha doğrusu müşteri memnuniyeti, bugünkü yaygın yurt anlayışı ile tam sağlanamaz. Mevcut yurtlar genellikle öğrencilere iyi bir akademik çevre sağlamamakta, dolayısıyla onların kişisel ve entellektüel gelişimine katkıda bulunamamaktadır. Yapılan araştırmalar (Astin, 1993; Blimling, 1993; Pascarella ve Tenzini, 1991; Tinto, 1993; Ballou vd., 1995) kampüs yurt anlayışının öğrencilerin gelişimi için daha uygun ve yararlı olduğunu göstermektedir. Şehir merkezlerinde ve okul çevresinde kümelenen mevcut yurt anlayışı, kampüs yurt anlayışına uymamaktadır.

## KAYNAKÇA

- ANACKER, K. B., Ed. (2010). “Proceedings of the 2010 Annual Conference Of The Housing Education and Research Association, Portland Oregon, 3/6 Nov.
- ASTIN, A. W. (1993). “What Matters in Colleges? Four Critical Years Revisited”, San Francisco: Jossey Bass.
- BALLOU, R. vd. (1995). “Assesing The Immediate and Residual Effects Of The Residence Hall Experience: Validating Pace's 1990 Study Of On-Campus and Off-Campus Students”. *Journal of College and University Student Housing*, 25, 16-21.
- BEKURS, G. (2007). “Outsourcing Student Housing in American Community Colleges: Problem and Prospects”, *Community College Journal of Research and Practice*, 31 (8), 621-636.
- BLIMLING, G. S. (1993). “The Influence Of College Residence Halls On Students”, in J. Smart (Ed.), *Higher Education: Handbook of Theory and Research*, 9, 248-307.
- FİLİZ, Z. (2011) “Servqual Yöntemiyle Yurt İşletmesinde Hizmet Kalitesinin Ölçülmesi, *International Journal of Research and Development*”, 3 (1), Jan., 38-48.
- FİLİZ, Z, ÇEMREK, F. (2007). “Üniversite Öğrencilerinin Barınma Sorunlarının Uygunluk Analizi İle İncelenmesi”, *Eskişehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8 (2), 207-223.
- GÜLDİKEN, N. ve ÖZEKİCİOĞLU, H. (2004). “Anadolu Üniversitelerinde Ailelerinden Uzakta Öğrenim Gören Öğrencilerin Barınmaya İlişkin Sorunları (Cumhuriyet Üniversitesi Örneğinde)”, *C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 5 (1), 163-180.
- KOROLEV, S. (2004). “The Student Dormitory in the Period of Stagnation”, *Russian Social Science Review*, 45 (5), Eylül-Ekim, 80-96.
- LI, Y. etc. (2005). “Contributors To Residence Halls Student Retention: Why Do Students Choose To Leave Or Stay”, *Journal of College and University Student Housing*, 28-36.
- LUNA, A. (1998). “Measuring Both Importance and Satisfaction To Achieve a Greater Understanding of Residence Hall Life”, *Journal of College and University Student Housing*, 27 (1), 25-33.
- MET, Ö. (2013). “Turizm Ve Ağırlama İşletmelerinde Finansal Analiz Ve Bir Uygulama”, Ankara, Detay Yayıncılık.
- PASCARELLA, E. T, TERENZINI, P. T. (1991). “How College Affects Students”. San Francisco, CA: Jossey-Bass.
- POPOVICS, A. J. (1989). “Reasons For Satisfaction And Dissatisfaction With Campus Housing At An Undergraduate School For Women”. *College Students' Journal*, 23, 359-360.
- SIVALENKO, A., BATTI, R. “Renewal Pricing and Expiration Management in the Apartment Industry”, [www.acsu.buffalo.edu/~batti/apartment.pdf](http://www.acsu.buffalo.edu/~batti/apartment.pdf), 15.04.2014.
- SUSILAWATI, C. (2001). “Student Dormitory Development Plan With Linear Programming Method”, PRESS 7th Annual Conference, 1-8, <http://www.prrs.net/papers/Susilawati>, 15.04.2014.
- TINTO, V. (1993). “Leaving College: Rethinking The Causes And Cures Of Students Attrition”. Chicago, IL: The University of Chicago Press.
- TWALE, D. J., DAMRON, J. (1992). “The Quality Of Residence Life At Auburn University-An Environmental Assessment Study”. *Journal of College and University Student Housing*, 22 (2), 14-18.
- [www.hurriyetemlak.com](http://www.hurriyetemlak.com). 30.06.2010.
- [www.multifamilyrevenue.com/wp.../adp.pdf](http://www.multifamilyrevenue.com/wp.../adp.pdf), 15.04.2014.