

GAZİANTEP UNIVERSITY JOURNAL OF SOCIAL SCIENCES

Journal homepage: <http://dergipark.org.tr/tr/pub/jss>



Araştırma Makalesi • Research Article

DOI: 10.21547/jss.1523000

Türkiye’de Gayrimenkul Konusunda Yazılan Lisansüstü Tezlerin Bibliyometrik Analizi

Bibliometric Analysis of Graduate Theses on Real Estate in Türkiye

Emine BAYDAN^{a*} Esra KESKİN^b

^a Arş. Gör., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara / TÜRKİYE
ORCID: 0000-0001-5564-8507

^b Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara / TÜRKİYE
ORCID: 0000-0003-2778-9024

MAKALE BİLGİSİ

Makale Geçmişi:

Başvuru tarihi: 26 Temmuz 2024

Kabul tarihi: 25 Aralık 2024

Anahtar Kelimeler:

Bibliyometrik analiz,
Gayrimenkul çalışmaları,
Ulusal tez merkezi.

ARTICLE INFO

Article History:

Received: July 26, 2024

Accepted: December 25, 2024

Keywords:

Bibliometric analysis,
Real estate studies,
National thesis center.

ÖZ

Gayrimenkul, özel bilgi ve uzmanlık gerektiren bir alan olup farklı disiplinler tarafından araştırma konusu yapılmaktadır. Gayrimenkul araştırmalarının rolü, her geçen gün artmakta ve sanayi, hükümet ve toplum gibi çeşitli paydaşlar için makro çıktılarını yanı sıra akademide yer alanlar için de bilgi birikimini genişletmeye yönelik mikro çıktılarla sonuçlanmaktadır. Bu çalışmada, Türkiye’de “gayrimenkul” üzerine yapılan lisansüstü tezler incelenmektedir. Araştırmada YÖK (Yükseköğretim Kurulu) Tez Merkezi veri tabanında 1986-2024 yılları arasında yayınlanmış ve özetinde “gayrimenkul” veya “taşınmaz” kelimelerinin yer aldığı 777 yüksek lisans ve 156 doktora tezi olmak üzere toplam 933 adet lisansüstü tez kullanılmıştır. Daha sonra tezler; “tez türü”, “tez başlığı”, “yayınlandığı yıl”, “yayınlandığı üniversite”, “yayınlandığı anabilim dalı” ve “tezin çalışma konusu” gibi farklı parametrelere göre bibliyometrik analiz ile incelenmiştir. Veri tabanında yer alan çalışmalara ilişkin bilgilerin analizinde Python programlama dilinde çeşitli kütüphaneler kullanılmıştır. İlgili lisansüstü tezlerin kümelenmesi ve eğilimlerinin tespit edilebilmesi için tez başlıkları üzerinde kelime bulutu analizi yapılmış, araştırma konularının yıllara göre dağılımı incelenmiş, yayınlayan üniversite ve anabilim dalı ilişkilerine yönelik analizler gerçekleştirilmiştir. Bu çalışma ile, akademisyenler ve araştırmacılar için gayrimenkul alanındaki araştırma konularındaki yönelim ve araştırma boşlukları tespit edilerek, sonraki araştırmalar için bir zemin oluşturulması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, gayrimenkul alanındaki lisansüstü tez çalışmalarının mevcut durumu ortaya konularak, gelecek araştırmalar için yol gösterici olacak bilgiler sunulmaktadır.

ABSTRACT

Real estate is an area that requires specialized knowledge and expertise and is researched by different disciplines. The role of real estate research is increasing daily, resulting in macro outputs for various stakeholders such as industry, government, and society, as well as micro outputs for those in academia to expand knowledge. This study examines graduate theses on “real estate” in Turkey. In this study, a total of 933 postgraduate theses, 777 master’s theses, and 156 doctoral theses, published between 1986 and 2024 in the YÖK (Council of Higher Education) Thesis Center database and containing the words “real estate” or “immovable” in their abstracts were used. Then, a bibliometric analysis of the theses was performed according to different parameters such as “thesis type”, “thesis title”, “year of publication”, “university of publication”, “department of publication” and “the subject of study”. Various libraries in Python programming language were used to analyze the information about the studies in the database. To determine the clustering and trends of the relevant graduate theses, word cloud analysis on thesis titles, distribution of research topics by years, and analysis and analysis of the relations between the publishing university and the department were carried out. With this study, it was tried to prepare a basis for future research by identifying the orientation and research gaps in the research topics in the field of real estate for academicians and researchers.

EXTENDED ABSTRACT

Undergraduate and graduate programs in real estate studies have existed for many years in different universities in many countries such as the United States, Europe, and Asia. In Turkish higher education institutions, departments related to real estate are being established and academic programs are being opened. However, when compared to foreign examples, it is seen that this process is progressing quite slowly. Since it is a relatively new field in Turkey compared to other fields and is in development, studies in this field have been selected as the research subject.

There are many bibliometric analysis studies in the literature; bibliometric analyses are conducted on journals and graduate theses using databases such as WOS, Scopus, and PubMed and tools such as R Studio and Vosviewer. However, as a result of the literature research, it was determined that there is no study published only in the field of real estate using the National Thesis Center database for graduate theses in Turkey. In this context, the objectives of the research were determined as follows:

A1: To examine the distribution of master's and doctoral theses over time

A2: Examination of the change in the research topics of graduate theses in the field of real estate by years

A3: Determining in which universities and departments the postgraduate theses written on real estate in Turkey are concentrated

In line with the research objectives, a bibliometric analysis was conducted for a total of 933 theses (777 master's theses and 156 doctoral theses) published between 1986 and 2024 in the YÖK (Council of Higher Education) Thesis Center (National Thesis Center) database using parameters such as "thesis type", "thesis title", "year of publication", "university of publication", "department of publication" and "the subject of study". In this study, bibliometric analysis methodology was used to examine in detail the bibliographic characteristics of graduate theses published in the National Thesis Center database in the field of "real estate" studies in Turkey. The research was conducted in three stages: data collection, data preparation and analysis.

As a result of the research, the distribution of authors according to gender (the number of female and male authors) in graduate thesis studies on "real estate" is parallel to each other and no significant change or difference was observed between the number of female and male authors. This finding reveals that the gender distribution in real estate studies has a balanced structure over the years and that inequalities between genders have not emerged significantly. Based on this finding, it can be said that there is no gender-based trend or change in graduate theses in the field of real estate. The distribution of the types of postgraduate theses and the distribution of the English and Turkish language of writing were analyzed by years by including the type (doctoral and master's) and language (English and Turkish) parameters of the postgraduate theses. While there was a steady increase in the number of master's theses in the early 2010s, this increase has shown a significant increase after 2015. This increase is mainly attributed to the Department of Immovable Development (later renamed as the Department of Real Estate Development and Management), which started teaching at Ankara University in 2007, as well as graduate programs on real estate studies opened in many universities. In the research, when the writing language of the graduate theses obtained from the database is examined, it is determined that the dominant writing language in both master's and doctoral theses is Turkish. Considering the total number of graduate theses, the rate of theses written in English was only 4.82%, while 95.18% of the theses were published in Turkish. The fact that the rate of theses published in English is quite low is because the language of instruction in both doctoral and master's programs is predominantly Turkish.

According to the results of the word cloud analysis using thesis titles, the words "immovable property" and "urban" are among the words with the highest frequency. The results of the word cloud analysis show that the thesis titles are largely centered around immovable properties, urban planning, legal regulations, protection of cultural heritage, and issues specific to Turkey. The diversity of the titles reveals that the studies address a wide range of topics and utilize different disciplines.

When the research topics defined in the National Thesis Center database are examined, it is seen that there is no definition of a topic directly associated with "real estate" studies. In the majority of the thesis studies, "architecture" is preferred following "law" and "geodesy and photogrammetry" research topics according to the content of the study. When the distribution of postgraduate theses on the concepts of "real estate" or "immovable" is analyzed according to universities, Ankara University (84), Istanbul Technical University (77), Istanbul University (59), and Gazi University (55) are among the top four universities. These universities account for 29.47% of the total number of graduate theses. The high number of graduate theses prepared at Ankara University and Istanbul Technical University is attributed to the fact that these universities have "Department of Real Estate Development and Management" and "Department of Real Estate Development" graduate programs for real estate studies. Istanbul University's Department of Private Law stands out with 31 theses, while Karadeniz Technical University's Department of Surveying Engineering ranks second with 19 theses. Ankara University's Department of Real Estate Development and Management also has an important place with 18 theses.

The research results show the depth and breadth of real estate research and confirm its multi- and interdisciplinary nature. One of the important points drawn from the results of the analysis is that the number of graduate theses produced on real estate studies in Turkey has been increasing rapidly over the years and this trend will continue soon. The research is limited to graduate theses published within the scope of the National Thesis Center and research studies published on academic platforms are excluded from the scope of this study.

Giriş

Gayrimenkul (taşınmaz) konusundaki çalışmalar arazi ediniminden başlayarak yönetim sürecine kadar uzanan çok boyutlu ve uzun vadeli bir süreci içermektedir. Gayrimenkul konusunda çalışan yaklaşık 20 akademisyenden oluşan bir grup tarafından 29 Aralık 1964 tarihinde, Amerikan Gayrimenkul ve Kentsel Ekonomi Derneği (AREUEA) kurulana kadar “gayrimenkul”, sosyal bilimlerden ayrı bir akademik disiplin olarak kabul görmemiştir (Hendershott vd., 2009). Zamanla bu alanda ihtiyaç duyulan nitelikli çalışan sayısının artırılması ve uygulamada karşılaşılan sorunların çözülebilmesi için farklı eğitim programları açılmaya başlanmıştır. Amerika Birleşik Devletleri başta olmak üzere birçok ülkede farklı üniversitelerde gayrimenkul çalışmalarını konu alan lisans ve lisansüstü programları uzun yıllardır mevcuttur. Türk yükseköğretim kurumlarında da gayrimenkule ilişkin bölümler kurulmakta ve akademik programların açılmasına ağırlık verilmektedir. Ancak gayrimenkul çalışmaları, birçok disiplinin kesişiminde yer almakta olup, ekonomik, sosyal, kültürel, politik ve eylemsel boyutları içeren çok disiplinli bir alan olarak tanımlanmaktadır (Walker vd., 2018; Winson-Geideman ve Evangelopoulos, 2013).

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, ülkenin ekonomik büyümesinde önemli bir bileşendir. Gayrimenkul faaliyetleri, Türkiye’de gayrisafi yurt içi hasılanın 2022 yılında yaklaşık %3,7’sini oluştururken, 2023 yılında bu payın %3,9’a yükseldiği görülmektedir (Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2024). Bu artış gayrimenkul faaliyetlerinin ve sektörün ülke ekonomisindeki rolünün giderek arttığını göstermektedir. Bu bağlamda, sektörle ilgili akademik çalışmalar, sektörel gelişim için önemli bir yol haritası niteliğindedir. Gayrimenkulün akademik bir disiplin olarak incelenmesi birçok farklı şekilde gerçekleştirilmiştir. Bazı çalışmalar, belirli bir makale veya derginin ürettiği atıf sayısını analiz için temel olarak kullanılırken, diğer çalışmalarda öğretim üyeleri pedagojik bir perspektiften araştırılmıştır (Winson-Geideman ve Evangelopoulos, 2013). Literatürde birçok bibliyometrik analiz çalışması mevcut olup; Web of Science (WOS), Scopus ve PubMed gibi veri tabanları ve R Studio ve Vosviewer gibi araçlar kullanılarak dergiler ve lisansüstü tezler üzerinden bibliyometrik analizler yapılmaktadır. Ancak yapılan literatür araştırması sonucunda Türkiye’de lisansüstü tezlerine yönelik ulusal tez merkezi (UTM) veri tabanı kullanılarak yalnızca gayrimenkul alanında yayımlanmış bir çalışma olmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda araştırmanın amaçları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

A1: Gayrimenkul alanında yüksek lisans ve doktora tezlerinin zaman içindeki dağılımının incelenmesi

A2: Gayrimenkul alanında yapılan lisansüstü tezlerin araştırma konularının yıllara göre değişiminin incelenmesi

A3: Türkiye’de gayrimenkul konusunda yazılan lisansüstü tezlerin hangi üniversitelerde ve anabilim dallarında yoğunlaştığının belirlenmesi

Araştırma amaçları doğrultusunda UTM veri tabanında 1986-2024 yılları arasında yayınlanmış ve özet bölümlerinde gayrimenkul veya taşınmaz kelimelerinin yer aldığı 777 yüksek lisans ve 156 doktora tezi olmak üzere toplam 933 adet tez için “tez türü”, “tez başlığı”, “yayınlandığı yıl”, “yayınlandığı üniversite”, “yayınlandığı anabilim dalı” ve “tezin çalışma konusu” gibi parametreler kullanılarak bibliyometrik analiz yapılmıştır. Araştırma sonuçları, gayrimenkul araştırmalarının derinliğini ve genişliğini göstermekte olup, disiplinler arası yapısını teyit etmektedir.

Literatür Taraması

Literatürde bibliyometrik analize ilişkin yapılmış olan çalışmalar incelendiğinde farklı araştırma alanlarına ait birçok çalışma olduğu tespit edilmiştir. Yapılan çalışmaların bir kısmı yüksek lisans tezleri üzerine iken bir kısmı farklı veri tabanlarında yayınlanan makaleler ya da belirli dergilerde yapılmış yayınlar üzerine yürütülmüştür (Tablo 1). Tezler ile ilgili yapılmış olan bibliyometrik analiz çalışmaları değerlendirildiğinde UTM veri tabanında tarama yaparak başlığında, özetinde veya anahtar kelimelerinde belirli kavramlar üzerinden bibliyometrik analiz gerçekleştirmiş ve “tez türü”, “yayınlandığı yıl”, “yayınlandığı üniversite”, “yayınlandığı enstitü”, “yayınlandığı anabilim dalı”, “danışman unvanı” ve “tezin çalışma konusu” gibi farklı parametreler açısından değerlendirme yapılmış olduğu görülmüştür (Aksöz ve Yücel, 2020; Arıkan Saltık, 2020; Armutlu ve Sağlam Arı, 2010; Ayaz ve Türkmen, 2018; Aydeniz ve Haydaroglu, 2021; Güdü Demirpolat ve Tetik Dinç, 2017; Zeren ve Kaya, 2020).

Tablo 1: Literatür araştırması sonuçları

Çalışma Konusu	İncelenen çalışmalar (Yazarlar ve yıl)	Veri tabanı
Belirli bir dergide yapılmış olan çalışmalar	Al ve Coştur, (2017); Birinci, (2007); Beşel ve Yardımcıoğlu, (2017); Zencir ve Kozak, (2012); Çetinkaya Bozkurt ve Çetin, (2016); Karagöz ve Ardic, (2019); Yalçın, (2010)	TR-dizin, WOS, Scopus
Tezler üzerinden yapılan çalışmalar	Arıkan Saltık, (2020); Güdü Demirpolat ve Tetik Dinç, (2017); Zeren ve Kaya, (2020); Aksöz ve Yücel, (2020); Ayaz ve Türkmen, (2018); Armutlu ve Sağlam Arı, (2010); Aydeniz ve Haydaroglu, (2021); Batur ve Özcan, (2020); Beşel, (2017); Önal, (2018); Yeşil ve Akyüz, (2018); Tayfun vd., (2016); Şahin vd., (2018); Sünnetçioğlu vd., (2023); Sezgin ve Atasoy, (2020); Öçal, (2023); Oğuzbalaban, (2019); Murathan vd., (2020); Köşker, (2019); Inceoglu, (2014); Duran ve Çelikkaya, (2019)	YÖK-Tez Merkezi
Makaleler üzerinden yapılan çalışmalar	Yılmaz, (2017); Karagöz ve Şeref, (2019); Erkan, (2020); Tekin vd., (2021); Baynal Doğan vd., (2021); Düşmezkalender ve Metin, (2019); Cevizkaya vd., (2014)	TR-dizin, WOS, Scopus, Yükseköğretim Akademik (YÖK Akademik)
Yöntem üzerine yapılan çalışmalar	Yılmaz, (2021)	

Makaleler ile ilgili yapılmış olan bibliyometrik analiz çalışmalarında genellikle Scopus ve WOS veri tabanları kullanılarak SCI-Expanded, SSCI ve A&HCI atıf indekslerinde yayınlanmış makaleler VOSviewer aracı ile değerlendirilmiş ve yayınların yapıldığı ülkeler, atıf, kullanılan anahtar kelimeler ve konuyla ilgili çalışan akademisyenler açısından analizler yapılmıştır (Baynal Doğan vd., 2021; Depren vd., 2018; Erkan, 2020; Karagöz ve Şeref, 2019; Tekin vd., 2021; Yılmaz, 2017). Literatürde yapılmış olan çalışmaların büyük bir kısmının ise seçilmiş olan belirli bir dergide yayınlanmış makaleler üzerinden yapıldığı görülmüştür (Al ve Coştur, 2007; Birinci, 2008; Bozok vd., 2017; Hotamışlı ve Erem, 2014; Zencir ve Kozak, 2012). Tablo 1’de de görüldüğü üzere, Yılmaz (2021) ise sosyal bilimlerin ve eğitim bilimlerinin çeşitli disiplinlerinde kullanılan bibliyometrik analizler üzerinden sistematik derlemeleri ve kullanılan farklı analiz yöntemlerini değerlendirmektedir.

Tablo 2: Farklı konulara göre sadece tezler üzerinden yapılmış olan bazı çalışmalar

Konu	Yıl	Çalışmada analize konu edilen tez sayısı	Yıl aralığı	Parametreler
Yönetim modaları	2010	520	1986–2008	“Tez adı”, “tezin yazarı”, “danışman”, “tezin yazıldığı üniversite ve enstitü”, “konu”, “anahtar sözcükler”
Turizm alanında engelliler	2014	603	2000-2013	“Tez türü”, “yayınlandığı yıl”, “üniversite”, “enstitü”, “konu”
Sinema	2014	199	1985-2013	“Yıllara göre sayısal değişimleri”, “anabilim ve ana sanat dalları”, “araştırma konuları”, “dayandıkları eleştirel ve kuramsal arka plan üzerine eğildikleri yapımlar türleri”, “bölge sinemaları ile yazıldıkları diller ve içerdikleri anahtar kelimeler”
Turizm	2016	367	1985-2016	“Özet kurgusu”, “yararlanılan disiplin”, “lisansüstü düzey”, “enstitü türü”, “danışman unvanı”, “yıl”
Sürdürülebilir turizm	2017	63	1987-2015	“Tez türü”, “yıl”, “üniversite”, “enstitü”, “anabilim dalı”, “çalışma konusu”
Maliye	2017	1714	2003-2017	“Yıl”, “üniversite”, “tez yazarlarının cinsiyet”, “tez yazarlarının lisans mezuniyet dağılımı”, “danışman”, “danışman unvanı”, “jüri”, “izin durumu”, “anabilim dalı”, “bilim dalı”, “bölüm sayısı”, “sayfa sayısı”, “anahtar kelime”, “başlık ve özetlerde en sık kullanılan kelimeler”, “içerik”, “yöntem”
Yöresel yiyecekler	2018	45	1999-2017	“Yıl”, “üniversite”, “anabilim dalı”, “yazım dili”, “tez türü”, “çalışma konusu”, “anahtar kelimeler”, “araştırma yöntemi”
Gastronomi ve Mutfak Sanatları	2018	23	-	“Yıl”, “danışman unvanı”, “üniversite”, “enstitü”, “anabilim dalı”, “temel çalışma alanı”, “uygulama bölgesi”, “sayfa sayısı”, “anahtar kelimeler”, “örneklem grubu”, “örnekleme yöntemi”, “veri toplama yöntemi”
Bağlama	2018	50	1995-2017	“Üniversite”, “enstitü”, “tür”, “yıl”, “tema”, “yöntem”, “anabilim/ana sanat dalları”, “kaynakça”
Muhasebe	2018	320	-	“Yıl”, “üniversite”, “danışman unvanı”, “konu”, “veri toplama yöntemi”
Lojistik	2019	529	2000-2019	“Yıl”, “tür”, “dil”, “danışman unvanı”, “konu”, “araştırma yöntemi”, “sayfa sayısı”, “üniversiteler”, “anahtar kelimeler”
Termal turizm	2019	76	1988-2018	“Yıl”, “üniversite”, “enstitü”, “bölüm”, “anahtar kelimeler”, “veri toplama yöntemi”, “araştırma konusu”
Fiziksel aktivite	2020	416	2002-2019	“Üniversiteler”, “enstitüler”, “türler”, “yıllar”, “temalar”, “yöntemler”, “anabilim/ana sanat dalları”, “kaynakça durumları”
Coğrafi işaret	2020	45	2001-2019	“Tür”, “yıl”, “danışman unvanı”, “üniversite”, “enstitü”, “anabilim dalı”, “konu”, “anahtar kelimeler”, “araştırma yöntemi”
Engelli turizmi	2020	55	1987-2019	“Yıl”, “tür”, “araştırma desenleri”, “anahtar kelimeler”, “yazım dili”, “enstitü”, “anabilim dalları”

Turist rehberliği	2020	94	1989-2018	“Eğitim düzeyi”, “yıl”, “üniversite”, “anabilim dalı”, “danışman unvanı”, “sayfa sayısı”, “araştırma yöntemi”, “veri toplama tekniği”, “kaynaklar”
Turizm rehberliği	2020	87	1989-2019	“Yıl”, “üniversite”, “anabilim dalı”, “enstitü”, “konu”, “danışman unvanı”
Eleştirel düşünme	2020	165	2015-2019	“Yıl”, “program türü”, “üniversite”, “yöntem”, “enstitü”, “anabilim dalı”, “bilim dalı”, “konu”
Dil becerisi	2021	245	2015-2019	“Yıl”, “tür”, “üniversite”, “danışman unvanı”, “tartışma ve sonuç bölümlerinin birbirleriyle ilişkisi”
Turizm ve gastronomi	2023	26	-	“Yıl”, “tez türü”, “üniversite”, “anahtar kelimeler”, “sayfa sayısı”, “danışman unvanı”, “tez konusu”, “araştırma yaklaşımı”, “örnekleme tekniği”, “örnekleme grubu”, “veri toplama aracı”
Konteyner taşımacılığı	2023	36	1999-2022	“Yıl”, “tür”, “yazım dili”, “üniversite”, “enstitü”, “anabilim dalı”, “konu”, “anahtar kelimeler”, “araştırma yöntemleri”

Literatürde lisansüstü tezler üzerinden bibliyometrik analiz yapılmış olan akademik çalışmalar incelenmiştir. Öncelikli olarak bibliyometrik analiz konusunda yayınlanan araştırma makaleleri bibliyometrik analize konu ettikleri lisansüstü tezleri veya bibliyometrik analize konu edilen araştırma alanına göre gruplandırılmıştır. İncelenen tüm akademik çalışmalarda belirli bir yıl aralığında yayınlanmış olan tezlerin farklı parametreler açısından analiz edildiği tespit edilmiştir (Tablo 2). Söz konusu parametreler genel olarak tezlerin yayımlandıkları yıl, kaynakça durumları, bağlı oldukları üniversite ve anabilim dalı, çalışma konusu, yazım dili ile enstitü olarak belirlenmektedir. Ancak bazı çalışmalarda yazarların cinsiyeti, danışman ünvanı, lisans mezuniyeti, sayfa sayısı, araştırma yöntemi ve anahtar kelimeler gibi parametrelerin de analizlere dahil edildiği görülmektedir.

Tablo 3: YÖK-Tez Merkezi veri tabanı kullanılarak bibliyometrik analiz yapılan konularⁱ

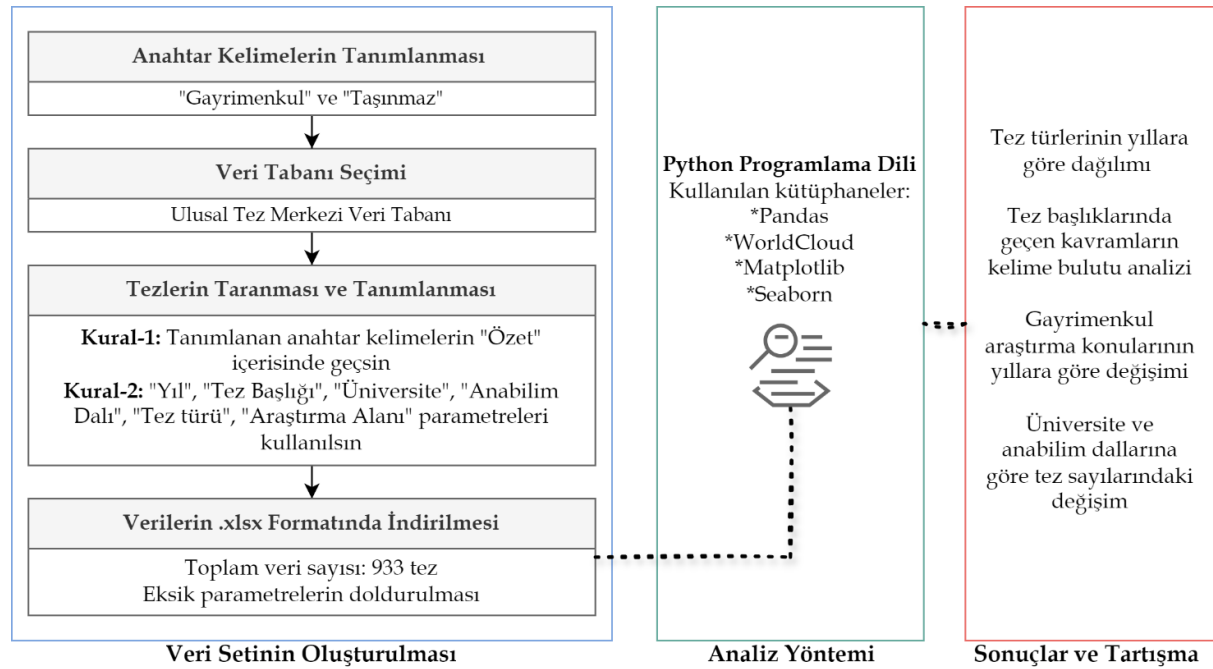
Bibliyometrik analize konu edilen lisansüstü tezlerinin çalışma konuları	Çalışma sayısı
Turizm	40
Gastronomi	17
Sağlık	17
Pazarlama	16
Eğitim	14
İktisat- işletme- finans	11
Teknoloji	11
Yönetim	11
Muhasebe	10
Boş zaman -iş yaşam dengesi-çalışma	9
İletişim	8
Şehirler	7
Kamu yönetimi-kent	6
Kadın	6
Marka	5
Maliye ve vergi	5
Spor	5
Lojistik	3
Dil becerisi	3
İş sağlığı ve güvenliği	3
Sanat	3
Sinema	2
Çeviri	2
Kahve	2

İnsansız hava araçları- havacılık	2
Siyaset	2
Deprem	2

YÖK Tez Merkezi’nde yer alan lisansüstü tezlerle ilişkin bibliyometrik analiz yapan akademik araştırmalar değerlendirildiğinde Tablo 3’te de görüldüğü gibi siyasetten teknolojiye, muhasebeden sağlık alanına, iletişimden turizme kadar oldukça geniş yelpazede çalışma konuları için lisansüstü tezler üzerinden bibliyometrik analiz yapıldığı görülmüştür. Lisansüstü tezleri kullanarak bibliyometrik analiz yapan akademik araştırmalardan, farklı çalışma konularında (edebiyat, göç, ekran bağımlılığı, sürdürülebilirlik vb.) yapılan tekil çalışmalar Tablo 3’te kapsam dışı tutulmuştur. Çalışma konularına göre yapılan gruplandırmada 40 farklı akademik çalışma ile turizm alanı oldukça popüler iken, bu çalışma alanının yanı sıra gastronomi, pazarlama ve sağlık alanlarındaki çalışmaların da sayıca fazla olduğu görülmektedir (Tablo 3). Yapılan literatür araştırması sonucunda Türkiye’de lisansüstü tezler üzerinden yalnızca gayrimenkul/taşınmaz alanında yapılmış herhangi bir bibliyometrik analize rastlanılmamıştır.

Araştırma Yöntemi ve Kapsamı

Bu çalışmada bibliyometrik analiz metodolojisi, “gayrimenkul” çalışmaları alanında Türkiye’de UTM veri tabanında yayınlanan lisansüstü tezlerin bibliyografik özelliklerini ayrıntılı olarak incelemek üzere kullanılmıştır. Araştırma; veri toplama, veri hazırlama ve analiz olmak üzere üç aşamada yürütülmüştür (Şekil 1).



Şekil 1: Gayrimenkul çalışmaları bibliyometrik analizi için araştırmanın çerçevesi

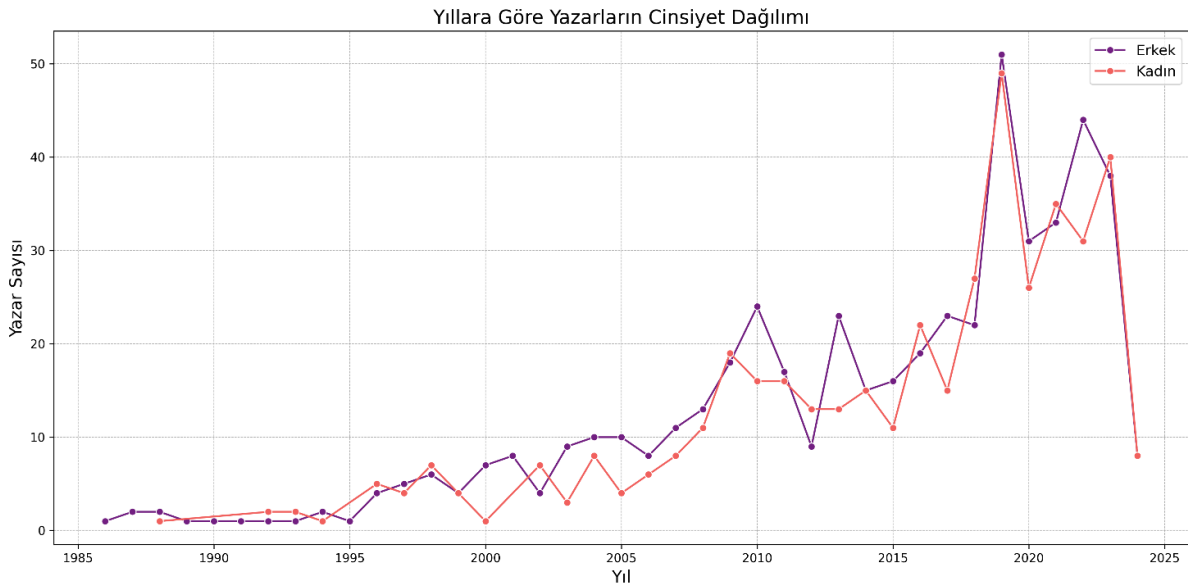
Araştırmanın veri toplama aşamasında, UTM veri tabanı üzerinden yapılan gelişmiş sorgu ile tez özetleri içerisinde “gayrimenkul” veya “taşınmaz” kavramları geçen lisansüstü tezler filtrelenmiş olup, toplam 933 adet lisansüstü teze erişim sağlanmıştır. Erişim sağlanan tezler yüksek lisans ve doktora tezlerinden oluşmakta olup, 1986 ve 2024 yılları arasındaki dönemi kapsamaktadır. Veri toplama işlemi, 10 Temmuz 2024 ile 14 Temmuz 2024 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Veri hazırlama aşamasında, UTM veri tabanından elde edilen tezler; tez başlığı, üniversite, anabilim dalı, tez türü (doktora ve yüksek lisans) ve çalışma konusu olarak belirlenen ölçüm parametrelerine göre sınıflandırılmıştır. Elde edilen veriler, Excel dosyasına aktarılmış ve metin temizleme ve format düzeltme işlemleri yapılarak araştırmanın veri seti oluşturulmuştur. Veri seti oluşturulduktan sonra araştırma amaçları doğrultusunda Python programlama dilinde matplotlib, seaborn, pandas, WordCloud kütüphanelerinden yararlanılarak bibliyometrik analizler yapılmıştır.

Bibliyometrik analiz kapsamında, Türkiye’de gayrimenkul ile ilgili yazılan lisansüstü tezlerin yıllara göre dağılımı, tezlerin hangi üniversitelerde ve anabilim dallarında yoğunlaştığı, tez türlerine göre dağılımın zaman içindeki değişimi ile araştırma konularındaki değişim incelenmiştir. Bu analizler; tezlerin araştırma konuları, tez başlıklarında geçen temel kavramlar ve diğer bibliyografik özelliklere dayanarak gerçekleştirilmiş olup analiz sonucunda gayrimenkul alanında yükseköğretimde yapılan araştırma eğilimleri ile tematik odak noktalar belirlenmiştir. Araştırma, UTM kapsamında yayınlanan lisansüstü tezlerle sınırlı tutulmuş olup akademik platformlarda yayınlanan araştırma çalışmaları bu çalışmanın kapsamı dışında bırakılmıştır.

Bulgular

Bu bölümde, 1986 ile 2024 yılları arasında yayınlanan ve “gayrimenkul” (veya “taşınmaz”) konusunu içeren yüksek lisans (777 adet) ve doktora (156 adet) olmak üzere lisansüstü tezlerinin analizinden elde edilen bulgulara yer verilmiştir. Öncelikli olarak; 1986 ve 2024 yılları arasında UTM veri tabanında yayınlanan lisansüstü tezlerinin yazar cinsiyetlerinin dağılımı analiz edilmiştir (Şekil 2).



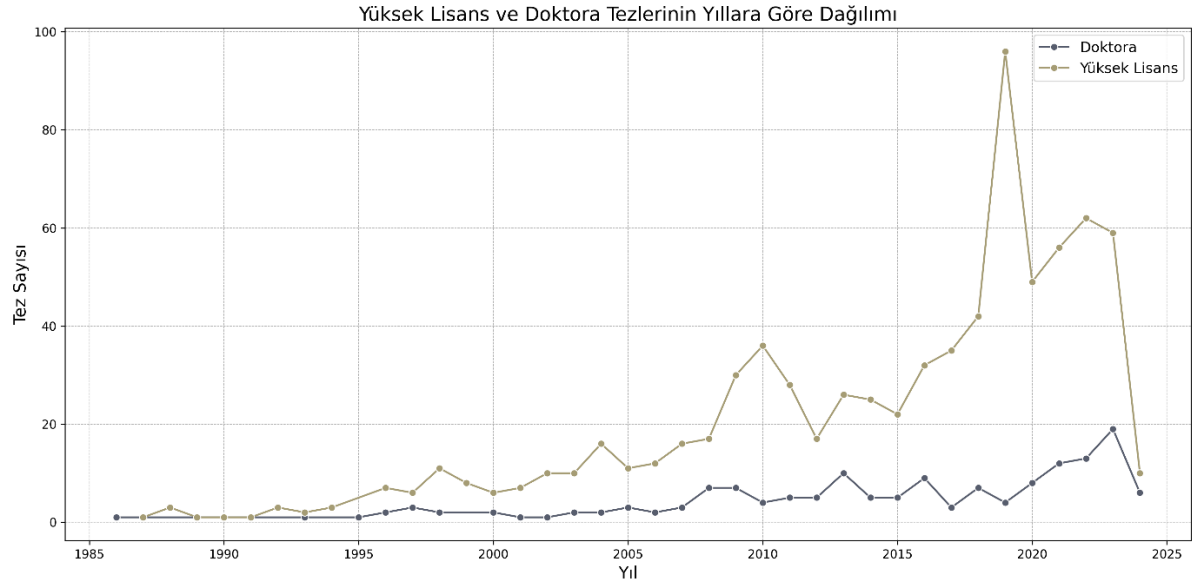
Şekil 2: Veri seti içerisindeki lisansüstü tez yazarlarının yıllara göre cinsiyet dağılımı

Şekil 2’de “gayrimenkul” üzerine yapılan lisansüstü tez çalışmalarında yazarların cinsiyetlerine göre dağılımı (kadın ve erkek yazar sayıları) birbirine paralellik göstermekte olup kadın ve erkek yazar sayıları arasında ciddi bir değişim ya da farklılık gözlenmemiştir. Bu bulgu, gayrimenkul çalışmalarında cinsiyet dağılımının yıllar itibariyle dengeli bir yapıya sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Söz konusu bulgudan yola çıkılarak, gayrimenkul alanındaki lisansüstü tezlerde cinsiyet temelli bir eğilim veya değişim olmadığı söylenebilmektedir. Bu sebeple, çalışmanın devamında gerçekleştirilen analizlerde cinsiyet parametresi dikkate alınmamış ve bu doğrultuda değerlendirmeler yapılmıştır. Cinsiyet değişkeninin analiz

sonuçları üzerindeki etkisinin öncelikli olmadığı tespit edildiğinden, bu parametre analizlerin kapsamından çıkarılmıştır.

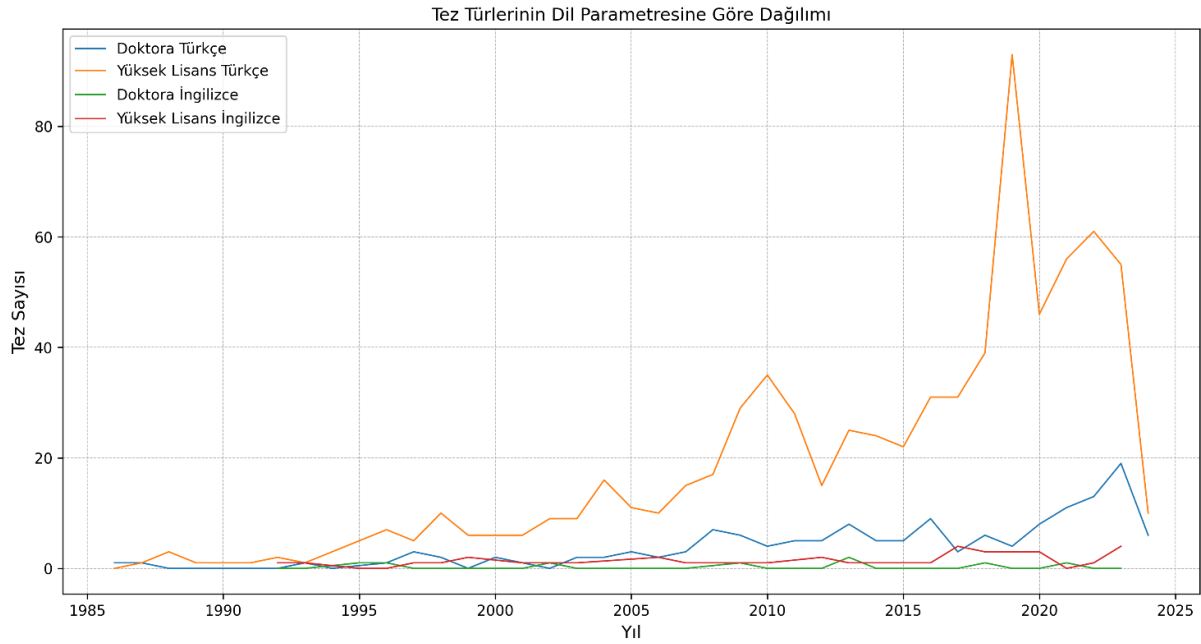
A1: Yüksek Lisans ve Doktora Tezlerinin Zaman İçindeki Dağılımının İncelenmesi

Çalışma kapsamında belirlenen birinci amaç (A1) doğrultusunda yıllara göre yüksek lisans ve doktora tezlerinin dağılımı detaylı bir şekilde analiz edilmiştir. Analize, lisansüstü tezlerinin türü (doktora ve yüksek lisans) ile dil (İngilizce ve Türkçe) parametreleri dahil edilerek yıllara göre lisansüstü tez türlerinin dağılımı ile İngilizce ve Türkçe yazım dili dağılımı analiz edilmiştir (Şekil 3).



Şekil 3: Doktora ve yüksek lisans tezlerinin yıllık dağılımı ve eğilimleri

Akademik araştırma ve yüksek öğrenim trendlerinin zaman içindeki evrimini yansıtan Şekil 3'e göre, yüksek lisans ve doktora tez sayılarında yıllar içinde düzenli bir artış gözlemlenmektedir. Yüksek lisans tezlerinin sayısında 2010'lu yılların başında istikrarlı bir artış yaşanırken, bu artış 2015 sonrası belirgin bir yükseliş göstermiştir. Söz konusu artışın temelinde, 2007 yılında Ankara Üniversitesi bünyesinde eğitim öğretime başlayan Taşınmaz Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (daha sonra isim değişikliği ile Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü olmuştur) ile birlikte birçok üniversitede açılan gayrimenkul çalışmaları üzerine lisansüstü programlarının önemli bir etkisi bulunmaktadır. Söz konusu programların ilk mezunlarını vermesiyle tez sayılarında artış yaşanmıştır. Ayrıca, lisansüstü eğitim programlarındaki değişim ve yüksek lisans programlarına olan ilgi ile lisansüstü eğitim talebindeki artışın, tez sayılarındaki artışı etkilediği düşünülmektedir. Doktora tezleri ise yıllar içinde daha dalgalı bir eğilim sergilemiştir. 2010-2015 döneminde nispeten düşük olan doktora tezlerinin sayısı, 2016 yılından itibaren belirgin bir artış göstermiştir. Bu artış, doktora programlarına olan ilgi ve akademik araştırma desteğinin güçlendiğini işaret etmekle birlikte gayrimenkul çalışmalarına yönelik açılan doktora programlarının mezun sayıları ile de ilişkilendirilebilmektedir.



Şekil 4: Yüksek lisans ve doktora tezlerinin yazım dillerinin yıllara göre dağılımı

Yapılan araştırmada, veri tabanından elde edilen lisansüstü tezlerin yazım dili incelendiğinde, Şekil 4’te görüldüğü üzere hem yüksek lisans hem de doktora tezlerinde baskın yazım dilinin Türkçe olduğu tespit edilmiştir. Toplam lisansüstü tez sayısına bakıldığında, İngilizce yazılan tezlerin oranı sadece %4,82 iken, tezlerin %95,18’i Türkçe olarak yayınlanmıştır. İngilizce yayınlanan tez oranının oldukça düşük olması hem doktora hem de yüksek lisans programlarında eğitim dilinin ağırlıklı olarak Türkçe olmasından kaynaklanmaktadır.

A2: Gayrimenkul Alanında Yapılan Lisansüstü Tezlerin Araştırma Konularının Yıllara Göre Değişiminin İncelenmesi

Tez başlıkları üzerinden yapılan kelime bulutu analizi

Bu bölümde, Ulusal Veri Tabanından elde edilen “Excel” veri seti dosyasındaki “tez başlığı” verileri kullanılarak, metin verilerini analiz ederek bilgi görselleştirmede önemli bir araç olan (Viegas ve Wattenberg, 2008) kelime bulutu analizi gerçekleştirilmiştir. Python programlama dili ve çeşitli kütüphaneler kullanılarak yapılan bu analizde, ilk olarak “pandas” kütüphanesi yardımıyla Excel dosyasından başlıklar okunmuş ve boş değerler temizlenmiştir. Başlıklar, birleştirilerek tek bir metin hâline getirilmiş, bu metin noktalama işaretlerinden arındırılmış ve küçük harfe dönüştürülmüştür. Ardından başlıklarda geçen bağlaç, zamir, edat, zarf ve benzeri konuya ilişkin bilgi sağlamayan kelimeler “ve, ile, ilgili, gibi, ilişkin, de, da, ama, ancak, fakat, şu, bu, o, ne, neden, nedenle, ile, da, de, kadar, her, bazı, öteki, şunlar, bunlar, onlar, herhangi, kim, ne, nasıl, bir, ili, analizi, örneği, bağlamında, değerlendirilmesi, incelenmesi, kapsamında, yönelik, için, veya, göre, üzerine, İstanbul, etkileri, hakkında, belirlenmesi” olarak listelenmiştir. Türkçe dilinde sık kullanılan ancak analizde önemli bilgi sağlamayan bu kelimeler “stopwords” listesi kullanılarak metinden çıkarılmıştır. Temizlenmiş metin üzerinde kelime sıklıkları hesaplanmış ve “WordCloud” kütüphanesi yardımıyla bir kelime bulutu görselleştirme işlemi yapılmıştır. Görselleştirilmiş kelime bulutu “matplotlib” kütüphanesi kullanılarak kelimelerin frekanslarına göre boyutlandırılmıştır (Şekil 5).



Şekil 5: Tez başlıklarında kullanılan kavramların analizi

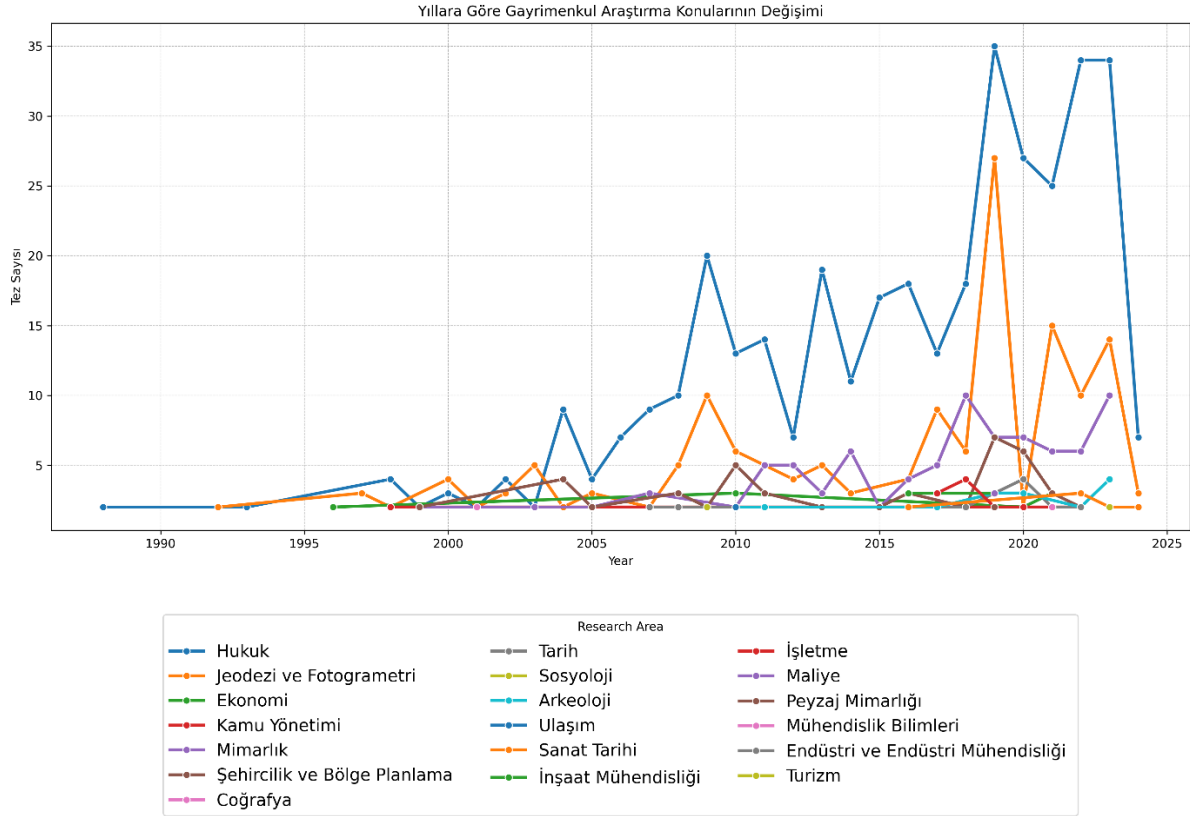
Tez başlıkları kullanılarak yapılan kelime bulutu analizi sonuçlarına göre (Şekil 5); “taşınmaz” ve “kentsel” kelimeleri, frekansı en yüksek olan kelimeler arasında yer almaktadır. Bu kavramlar, tez başlıklarının önemli bir kısmının taşınmaz mülkler ve kentsel konularla ilgili olduğunu göstermektedir.

Ayrıca yapılan analiz sonucunda öne çıkan “Türkiye” ifadesi, çalışmaların büyük bir kısmının Türkiye’ye odaklandığı ve yerel konuları ele aldığını işaret etmektedir. “Taşınmaz” ve “kentsel” kavramlarından sonra, “kültür”, “hukukunda”, “koruma”, “mülkiyet”, “tarihi”, ve “değerleme” gibi kelimeler de kelime bulutunda belirgin olarak ön plana çıkmaktadır. Bu kavramlar, tezlerin büyük bir kısmının kültürel mirasın korunması, hukuki düzenlemeler, mülkiyet hakları, tarihi eserler ve taşınmaz değerlendirme konularına odaklandığını vurgulamaktadır. Analizde “inşaat”, “arsa”, ve “konut” kelimeleri de sıkça kullanılan terimler arasında yer almakta olup, lisansüstü tezlerde yapılaşma, arsa yönetimi ve konut konularının da önemli araştırma alanları olduğunu altını çizmektedir. Nitekim öne çıkan kelimelerin yanı sıra “bilgi”, “model”, “projesi”, “sistemi”, “payı”, ve “imar” gibi kavramların da yer aldığı görülmektedir. Bu kelimeler, lisansüstü araştırmaların bilgi yönetimi, projelendirme, sistem analizi ve imar planlaması gibi çeşitli konuları kapsadığını göstermektedir.

Yapılan kelime bulutu analizi sonuçları, tez başlıklarının büyük ölçüde taşınmaz mülkler, kentsel planlama, hukuki düzenlemeler, kültürel mirasın korunması ve Türkiye’ye özgü konular etrafında yoğunlaştığını göstermektedir. Başlıkların çeşitliliği, araştırmaların geniş bir yelpazede konuları ele aldığını ve farklı disiplinlerden yararlandığını ortaya koymaktadır.

Yıllara göre gayrimenkul çalışmalarında araştırma konularının değişimi

UTM veri tabanında lisansüstü tezler konularına göre kategorize edilmektedir. Veri tabanında 193 farklı araştırma konusu tanımlanmıştır. “gayrimenkul” ve “taşınmaz” kavramlarını kullanan lisansüstü tezlerin UTM tarafından veri tabanında tanımlanan araştırma konularının yıllara göre değişimi analiz edilmiştir. Veri analizi sürecinde Python programlama dili kullanılarak veri seti içerisindeki “yıl” ve “araştırma konuları” parametreleri analize konu edilmiştir. Bir araştırma konusu kapsamında yapılan tekil tez sayıları genellikle yeterince anlamlı veri sağlayamayacağından veri ön işleme aşamasında, tez sayısının birden fazla olduğu yıllar ve konular dikkate alınmak üzere filtrelenmiş veri kümesi oluşturulmuştur. Görselleştirme aşamasında “matplotlib” ve “seaborn” kütüphaneleri kullanılarak zaman içindeki değişim trendlerini gösteren bir çizgi grafiği oluşturulmuştur (Şekil 6).



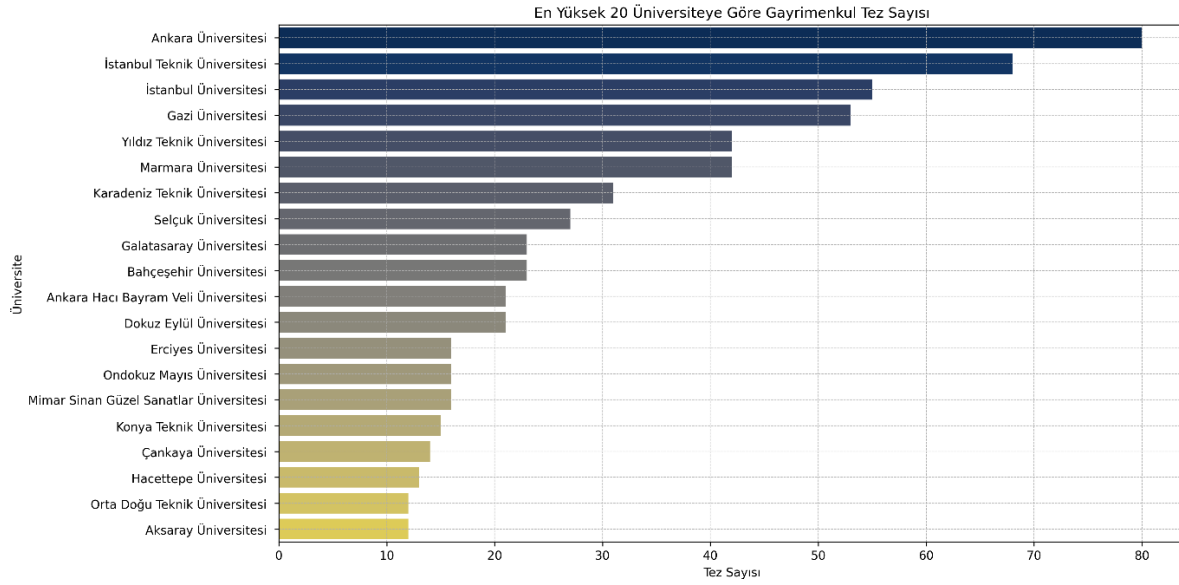
Şekil 6: Yayınlanan tezlerin araştırma konularının yıllara göre değişimi

Analiz, gayrimenkul alanında araştırma konularının zaman içerisindeki trendlerini inceleyerek, akademik literatürdeki gelişmelerin ve değişimlerin net bir şekilde anlaşılmasını amaçlamaktadır. Yıllara göre tez sayısındaki değişiklikler ve farklı araştırma konularının bu değişikliklere katkısı Şekil 6’da gösterilmektedir. Şekil 6’ya göre 2000’li yılların başından itibaren belirli araştırma konularına yönelik tez sayılarında önemli bir artış gözlemlenmektedir. Bu dönemden sonra özellikle hukuk, jeodezi ve fotogrametri konularında belirgin artışlar görülmektedir. Buna karşın, Ekonomi ve Mimarlık gibi alanlarda tez sayıları daha düşük ve sabit seviyelerde kalmıştır. 2010 yılı ve sonrasındaki dönemlerde bazı araştırma konularında yayınlanan tez sayısında ani artışlar ve düşüşler yaşanmış olup bu durum o dönemdeki güncel sorunlar veya trendlerin etkisiyle açıklanmaya çalışılmaktadır. Özellikle 2010’lu yıllarda kentsel dönüşüm projeleri Türkiye’de büyük bir ivme kazanmıştır. Bu dönemde, kentlerdeki eski yapı stoklarının yenilenmesi ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasına yönelik girişimler, gayrimenkul alanındaki akademik araştırmalara olan ilgiyi artırmıştır. Bu bağlamda, yapılan akademik yayınların (Aslan, 2022; Görün ve Kara, 2010; Yenice ve Karadayı Yenice, 2018) yanı sıra hukuk, mimarlık ile şehir ve bölge planlama araştırma konuları altında kodlanan gayrimenkul alanındaki lisansüstü tez sayılarındaki artış da bu artan ilgiyi desteklemektedir.

UTM veri tabanında tanımlanan araştırma konuları incelendiğinde “gayrimenkul” çalışmalarını ile doğrudan ilişkilendirilen bir konu tanımlaması yapılmadığı görülmektedir. Yapılan tez çalışmalarının büyük çoğunluğunda çalışmanın içeriğine göre “hukuk” ve “jeodezi ve fotogrametri” araştırma konularını takiben “mimarlık” konuları tercih edilmektedir. Yükseköğretim Kurulu tarafından tez veri tabanında “gayrimenkul” çalışmalarına araştırma konuları içerisinde yer verilmemesi, bu alanda yapılan araştırmaların diğer disiplinlerden ayırsamamasına ve daha az görünür hâle gelmesine yol açmaktadır.

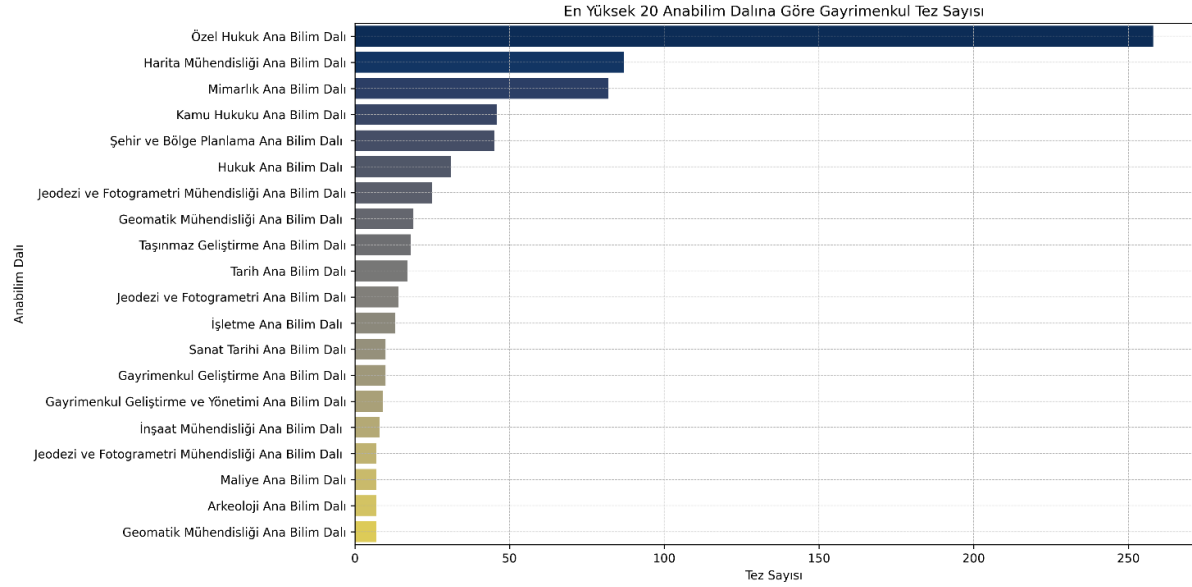
A3: Türkiye’de Gayrimenkul Konusunda Yazılan Lisansüstü Tezlerin Hangi Üniversitelerde ve Anabilim Dallarında Yoğunlaştığının Belirlenmesi

Bu analiz, yüksek lisans tezlerinin üniversite ve anabilim dalı bazında dağılımını incelemek amacıyla gerçekleştirilmiştir. Veri ön işleme aşamasında, veri setinin sadece ilgili sütunları (üniversite, anabilim dalı ve yıl) seçilerek üniversiteler ve anabilim dalları bazında en yüksek tez sayısına sahip ilk 20 üniversite ve anabilim dalı belirlenmiştir. Bu işlem, 933 adet yüksek lisans ve doktora tezleri içerisinde veri setinin daraltılarak, daha anlamlı analizlerin yapılabilmesini sağlamak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Analiz sonuçlarının görselleştirilmesi aşamasında, “matplotlib” ve “seaborn” kütüphaneleri kullanılarak bar grafikleri oluşturulmuştur.



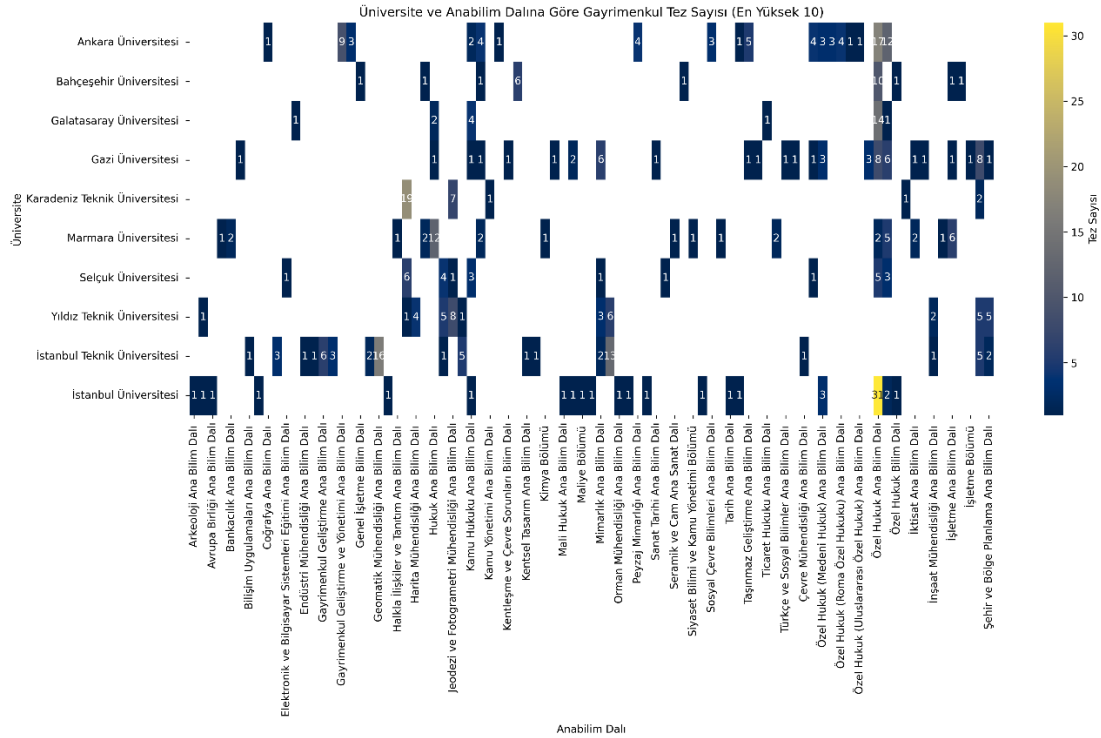
Şekil 7: “Gayrimenkul” çalışmaları üzerine en fazla tez üretilen ilk 20 üniversite

“Gayrimenkul” veya “Taşınmaz” kavramları üzerine yapılan lisansüstü tezlerin üniversitelere göre dağılımı analiz edildiğinde, Şekil 7’de görüldüğü gibi Ankara Üniversitesi (84 tez), İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) (77 tez), İstanbul Üniversitesi (59 tez) ve Gazi Üniversitesi (55 tez) ilk dört üniversite arasında yer almaktadır. Toplam lisansüstü tez sayısının %29,47’si bu üniversiteler bünyesinde hazırlanmıştır. Ankara Üniversitesi ve İTÜ bünyesinde hazırlanan lisansüstü tezlerin sayısının yüksek olması, bu üniversitelerde gayrimenkul çalışmalarına yönelik olarak “Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı” ile “Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı” lisansüstü programlarının bulunması ile ilişkilendirilmektedir.



Şekil 8: “Gayrimenkul” çalışmaları üzerine en fazla tez üretilen ilk 20 anabilim dalı

Özetinde “gayrimenkul” veya “taşınmaz” kavramları geçen tez sayılarının en yüksek olduğu ilk 20 anabilim dalı analiz edilmiş olup, en fazla lisansüstü tez sayısının özel hukuk anabilim dalında olduğu Şekil 8’de görülmektedir. İsmine “gayrimenkul” kavramı geçen anabilim dallarındaki lisansüstü tez sayılarının diğer anabilim dallarına göre görece düşük olmasının nedeni, bu anabilim dallarının 2015 yılı sonrasında kurulmuş ve eğitim vermeye başlamış olmasıdır. Zamanla mezun sayılarının artmasına bağlı olarak, bu anabilim dallarında üretilen tez sayılarının da artması beklenmektedir.



Şekil 9: Tez üretiminde ilk 10 üniversite ve anabilim dalları arasındaki ilişki

Üniversiteler ve anabilim dalları arasındaki tez dağılımını daha ayrıntılı bir şekilde incelemek amacıyla en yüksek tez üretim sayısına sahip ilk 10 üniversite ile bu üniversitelerin

anabilim dalları arasındaki ilişki analiz edilerek, ısı haritası (heatmap) oluşturulmuştur. Şekil 9’da her üniversite ve anabilim dalı kombinasyonunun tez sayısı gösterilmektedir. Bu ısı haritası (Şekil 9), her üniversitenin ve anabilim dalının tez katkısını görsel olarak ifade ederken, üretilen tez sayısı en yüksek olan ilk 10 üniversite ile anabilim dalları arasındaki kombinasyonların tez sayılarını göstermektedir.

Ankara Üniversitesi, İTÜ ve İstanbul Üniversitesi, gayrimenkul alanında en yüksek tez sayılarına sahiptir. Şekil 8’e göre; İstanbul Üniversitesi’nde Özel Hukuk Anabilim Dalı 31 tez ile öne çıkarken, Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Anabilim Dalı 19 tez ile ikinci sıradadır. Ankara Üniversitesi’nin Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı da 18 tez ile önemli bir yere sahiptir. Bu dağılım, gayrimenkul alanında araştırmaların üniversite ve anabilim dallarına göre yoğunlaştığını göstermektedir. Özellikle Ankara Üniversitesi, İTÜ ve İstanbul Üniversitesi, bu alanda en aktif kurumlar olarak öne çıkmaktadır.

Tartışma ve Sonuç

Bu çalışmanın temel amacı “gayrimenkul” kavramını ele alan lisansüstü tez çalışmalarına bütünsel bir bakış açısı kazandırmak ve bu alandaki literatürü yapılandırılmış bir şekilde incelemektir. Bu amaç doğrultusunda UTM veri tabanından çekilen “gayrimenkul” ile ilgili lisansüstü tezlerin bibliyometrik analizi gerçekleştirilmiştir. Yapılan analizler için 933 adet tez verisi üzerinden çalışma gerçekleştirilmiştir. Analizlerden elde edilen bulgular, gayrimenkul araştırma alanında çalışanlar ve bu alanda araştırma yapan akademisyenler için yol gösterici niteliktedir. Her ne kadar lisansüstü tezlere yönelik literatürde çok sayıda bibliyometrik analiz çalışması mevcut olsa da gayrimenkul çalışmalarında Türkiye’de üretilen lisansüstü tezlerin yönelimlerini ve gelişmeleri ortaya koyan çalışmalara rastlanamamıştır.

Yapılan analiz sonuçlarına göre çıkarılan önemli noktalardan birisi yıllar itibarıyla Türkiye’de gayrimenkul çalışmalarına yönelik üretilen lisansüstü tezlerin sayısı hızla artmakta olduğu ve yakın gelecekte de bu eğilimin devam edeceği düşünülmektedir. Üniversitelerde açılan gayrimenkul geliştirme ve yönetimi, gayrimenkul yönetimi ve taşınmaz geliştirme gibi lisansüstü programların sayılarındaki artışa paralel olarak mezun sayılarındaki artış ile birlikte üretilen tez sayısı da ivme kazanacaktır. Bir diğer çıkarılan sonuç ise, veri tabanında tanımlanan araştırma konularına göre lisansüstü tezlerin dağılımında “hukuk” konusunun ön plana çıkmış olmasıdır. Tezlerin araştırma konularına göre dağılımı, konu açısından oldukça geniş bir yelpazeye yayılmaktadır. Bu durum “gayrimenkul” araştırmalarının disiplinler arası bir alan olduğunun ispatı olsa da literatürde farkındalığı artırabilmek ve çalışmalardaki yönelimleri doğru tespit edebilmek adına veri tabanlarında “gayrimenkul” konusunun ayrı bir çalışma alanı olarak tanımlanmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Son olarak üniversite ve anabilim dallarına göre tez üretim sayıları incelendiğinde, Ankara Üniversitesi, İTÜ ve İstanbul Üniversitesi gibi köklü ve saygın yükseköğretim birimlerinde üretilen tezlerin fazla sayıda olduğu sonucuna varılmıştır.

Mevcut çalışma, ilgili araştırma konusunu sistematik hâle getirerek, gelecekteki lisansüstü tez araştırmaları için objektif ve anlamlı sonuçlar sunmaktadır. Araştırma; UTM tabanlı lisansüstü tezlerine ilişkin geniş bir veri seti kullanılarak tüm “gayrimenkul” tez konularını analiz etmeye yönelik ilk çalışma niteliğindedir. Analiz bulguları, gayrimenkul araştırma alanındaki akademisyenlere ve uygulayıcılara lisansüstü tez çalışmalarının mevcut durumu hakkında daha geniş bir bakış açısı kazandırma amacı taşımaktadır. Yapılan analiz sonuçları, araştırma konularındaki dinamikleri takip etmek ve gelecekteki araştırma eğilimlerini öngörmek açısından önemli bir fırsat sunmakta olup gayrimenkul konularındaki değişimlerin ve eğilimlerin anlaşılmasını desteklemektedir.

Bu araştırma yalnızca UTM veri tabanındaki tezlerle sınırlandırılmış olup, diğer veri tabanlarında bulunan lisansüstü tezler ve akademik çalışmalar bu çalışmanın kapsamı dışında bırakılmıştır. İncelenen tezler sadece özet bölümlerinde “gayrimenkul” veya “taşınmaz” terimlerini içerenlerle sınırlı olup, bu terimlerin geçmediği ancak ilgili olabilecek diğer tezler hariç tutulmuştur. Bibliyometrik analiz sadece belirli parametrelerle (tez türü, başlık, yıl, üniversite, anabilim dalı ve konu) sınırlandırılmış olup bu durum daha kapsamlı analizler için potansiyel veri noktalarının göz ardı edilmesine neden olabilmektedir. Gayrimenkul çalışmalarının daha detaylı analiz edilebilmesi için gelecek çalışmalarda uluslararası veri tabanları kullanılarak farklı disiplinlerdeki gayrimenkul araştırmalarının dahil edilmesine ve süreç içindeki gelişiminin izlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Gelecek çalışmalar için, gayrimenkul araştırmalarının kapsamına ve kullanılan yöntemlere daha derinlemesine bir anlayış sunmak amacıyla içerik analizlerinin uygulanması önerilmektedir. Çalışmada elde edilen veriler yalnızca YÖK (Yükseköğretim Kurulu) Tez Merkezi veri tabanından elde edilmiştir. Gelecekte yapılması planlanan çalışmalarda Türkiye’de gayrimenkul alanında yapılan tezlerin analizine SCOPUS ve WOS gibi uluslararası veri tabanlarının da dahil edilmesi, alandaki eğilimlerin küresel bir bakış açısıyla değerlendirilmesine katkı sağlayacaktır. Ayrıca, gayrimenkul çalışmalarının disiplinler arası yapısını ortaya koymak amaçlı, farklı bilim dallarının da etkisini gözlemlemek üzere gayrimenkul çalışmaları ile değerlendirme, tesis yönetimi, yapı çevre yönetimi gibi farklı alanlara odaklanılarak, bu alanlar arasındaki ilişki detaylandırılabilir ve verilerin mekânsal haritalandırması yapılabilir. Bu tür çalışmalar, gayrimenkul alanındaki araştırmaların pratik uygulamalardaki etkilerini analiz ederek, akademik bilgi birikimi ile sektör ihtiyaçları arasındaki boşluğun giderilmesine katkıda bulunacaktır.

Kaynaklar

- Aksöz, E. O., Yücel, E. (2020). Engelli turizmi alanındaki lisansüstü tezlerin bibliyometrik analizi. *Türk Turizm Araştırmaları Dergisi*, 4 (1), 388-404.
- Al, U., Coştur, R. (2007). Türk Psikoloji Dergisi’nin bibliyometrik profili. *Türk Kütüphaneciliği*, 21 (2), 142-163.
- Arıkan Saltık, I. (2020). Turist rehberliği konulu ulusal lisansüstü tezlerin bibliyometrik profili (1989-2018). *Çankırı Karatekin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11 (1), 45-69.
- Armutlu, C., Sağlam Arı, G. (2010). Yönetim modalalarının yüksek lisans ve doktora tezlerine yansımaları: Bibliyometrik bir analiz. *ODTÜ Gelişme Dergisi*, Nisan, 1-20.
- Aslan, M. (2022). Türkiye’de güvenlik algısının kavramsal ve pragmatik dönüşümü: Modern dönemlerin karşılaştırılması. *Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 21 (3), 1647-1666.
- Ayaz, N., Türkmen, B. M. (2018). Yöresel yiyecekleri konu alan lisansüstü tezlerin bibliyometrik analizi. *Gastroia: Journal of Gastronomy and Travel Research*, 2 (1), 22-38.
- Aydeniz, S., Haydaroğlu, M. (2021). Dört temel dil becerisi alanında yapılan lisansüstü tezlerin bibliyometrik analizi. *Türkiye Eğitim Dergisi*, 6 (1), 200-216.
- Batur, Z., Özcan, H. Z. (2020). Eleştirel düşünme üzerine yazılan lisansüstü tezlerinin bibliyometrik analizi. *Uluslararası Türkçe Edebiyat Kültür Eğitim Dergisi*, 9 (2), 834-854.
- Baynal Doğan, T. G., Doğan, S., Aykan, E. (2021). Liderlik tarzlarının bibliyometrik analizi. *Erciyes Akademi*, 35 (1), 161-189.
- Beşel, F. (2017). Türkiye’de maliye alanında yapılmış lisansüstü tezlerin bibliyometrik analizi (2003-2017). *International Journal of Public Finance*, 2 (1), 27-62.

- Beşel, F., Yardımcıoğlu, F. (2017). Maliye Dergisi'nin bibliyometrik analizi: 2007-2016 dönemi. *Maliye Dergisi*, 172 (Ocak-Haziran), 133-151.
- Birinci, H. G. (2008). Turkish Journal of Chemistry'nin bibliyometrik analizi. *Bilgi Dünyası*, 9 (2), 348-369.
- Bozok, D., Kılıç, S. N., Özdemir, S. S. (2017). Turizm literatüründe kırsal turizmin bibliyometrik analizi. *Journal of Human Sciences*, 14 (1), 187-202.
- Cevizkaya, G., İlsay, S., Avcıkurt, C. (2014). Turizm alan yazınında engelliler ile ilgili çalışmaların bibliyometrik profili (2000-2013). *Gazi Üniversitesi Turizm Fakültesi Dergisi*, 2014 (2), 101-108.
- Çetinkaya Bozkurt, Ö., Çetin, A. (2016). Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi'nin bibliyometrik analizi. *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 11 (2), 214-229.
- Depren, Ö., Kartal, M. T., Kılıç Depren, Ö. (2018). Borsalarda oynaklık üzerine yayınlanmış akademik çalışmaların bibliyometrik analizi. *Bankacılık ve Sermaye Piyasası Araştırmaları Dergisi*, 2 (6), 1-15.
- Duran, G., Çelikkaya, S. (2019). Türkiye'de lojistik üzerine yapılmış lisansüstü tezlerin bibliyometrik analizi. *Gaziantep Üniversitesi İslâhiye İİBF Uluslararası E-Dergi*, 3 (3), 152-167.
- Düşmezkalender, E., Metin, M. (2019). Alternatif turizme yönelik bibliyometrik bir araştırma. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi*, 22 (2), 813-824.
- Erkan, İ. (2020). Dijital pazarlamanın dünü, bugünü, geleceği: Bibliyometrik bir analiz. *Akademik Hassasiyetler*, 7 (13), 149-168.
- Görün, M., Kara, M. (2010). Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında Türkiye'de kentsel yaşam kalitesinin artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8 (2), 140-164.
- Güdü Demirpolat, Ö., Tetik Dinç, N. (2017). Sürdürülebilir turizm konulu lisansüstü tezlerin bibliyometrik profili. *Seyahat ve Otel İşletmeciliği Dergisi*, 14 (2), 20-30.
- Hendershott, P. H., Thibodeau, T. G., Smith, H. C. (2009). Evolution of the American Real Estate and Urban Economics Association. *Real Estate Economics*, 37 (4), 559-581.
- Hotamışlı, E., Erem, I. (2014). Muhasebe ve Finansman Dergisi'nde yayınlanan makalelerin bibliyometrik analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, Temmuz, 1-20.
- İnceoğlu, Ç. (2014). Türkiye'de sinemayı konu alan doktora tezleri üzerine bibliyometrik bir çözümleme. *Galatasaray Üniversitesi İletişim Dergisi*, Aralık, 31-50.
- Karagöz, B., Ardıç, İ. K. (2019). Ana Dili Eğitimi Dergisi'nde yayımlanan makalelerin bibliyometrik analizi. *Ana Dili Eğitimi Dergisi*, 7 (2), 419-435.
- Karagöz, B., Şeref, E. (2019). Okuma alanındaki araştırmaların bibliyometrik özellikler açısından incelenmesi. *Ana Dili Eğitimi Dergisi*, 7 (3), 781-799.
- Köşker, H. (2019). Coğrafi işaret konusunda yazılmış lisansüstü tezlerin bibliyometrik analizi. *Journal of Humanities and Tourism Research*, 10 (4), 775-787.
- Murathan, G., Murathan, F., Bozyılan, E. (2020). Fiziksel aktivite konulu tezlerin bibliyometrik analizi (2002-2019). *Beden Eğitimi ve Spor Bilimleri Dergisi*, 14 (2), 158-167.
- Oğuzbalaban, G. (2019). Termal turizm konulu lisansüstü tezlerin bibliyometrik analizi. *Türk Turizm Araştırmaları Dergisi*, 4 (3), 1012-1027.
- Öçal, B. (2023). Türkiye'de konteyner taşımacılığı alanında hazırlanan lisansüstü tezlerin bibliyometrik analizi. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 22 (85), 40-60.
- Önal, H. (2018). "Bağlama" konulu tezlerin bibliyometrik analizi (1995-2017). *Social Sciences Studies Journal*, 4 (19), 2111-2120.
- Sezgin, B., Atasoy, B. (2020). Turizm rehberliği alanındaki lisansüstü tezlerin bibliyometrik çerçevesi. *Alanya Akademik Bakış Dergisi*, 4 (3), 975-992.

- Sünnetçioğlu, A., Yalçinkaya, P., Olcay, M., Mercan, Ş. O. (2023). Turizm alanında yazılmış olan gastronomiye ilişkin tezlerin bibliyometrik profili. *Journal of Tourism and Gastronomy Studies*, 5 (2), 345-354.
- Şahin, E., Akdağ, G., Çakıcı, C., Onur, N. (2018). Gastronomi ve mutfak sanatları anabilim dallarında yayınlanan tezlerin bibliyometrik analizi. *Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi*, 2 (Ek.1), 30-41.
- Tayfun, A., Küçükergin, F. N., Aysen, E., Eren, A., Özekici, Y. K. (2016). Turizm alanında yazılan lisansüstü tezlere yönelik bibliyometrik bir analiz. *Gazi Üniversitesi Turizm Fakültesi Dergisi*, 1 (1), 50-69.
- Tekin, M., Öztürk, D., Bahar, İ. (2021). Tersine lojistiğin bibliyometrik analizi. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 13 (3), 87-100.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024). *Dönemsel gayrisafi yurt içi hasıla, III. çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024: Tablo-1 Gayrisafi yurtiçi hasıla iktisadi faaliyet kollarına (A10) göre cari fiyatlarla (değer, pay, değişim oranı)*. TÜİK. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=D%C3%B6nemsel-Gayrisafi-Yurt-%C4%B0%C3%A7i-Has%C4%B1a-III.-%C3%87eyrek:-Temmuz-Eyl%C3%BCl,-2024-53755&dil=1>.
- Viégas, F. B., Wattenberg, M. (2008). Timelines, tag clouds and the case for vernacular visualization. *Interactions*, 15 (4), 49-52.
- Walker, T., Krosinsky, C., Hasan, L. N., Kibsey, S. D. (Eds.) (2018). *Sustainable real estate: Multidisciplinary approaches to an evolving system*. Springer.
- Winson-Geideman, K., Evangelopoulos, N. (2013). Topics in real estate research, 1973–2010: A latent semantic analysis. *Journal of Real Estate Literature*, 21 (1), 59-76.
- Yalçın, H. (2010). Millî Folklor Dergisi'nin bibliyometrik profili (2007-2009). *Millî Folklor*, 22 (8), 205-211.
- Yenice, M. S., Karadayı Yenice, T. (2018). Gaziantep kenti planlama deneyimleri üzerine bir süreç değerlendirmesi. *Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 17 (2), 552-562.
- Yeşil, T., Akyüz, F. (2018). Muhasebe alanındaki ulusal doktora tezlerinin bibliyometrik analizi. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 20 (Özel Sayı), 440-472.
- Yılmaz, G. (2017). Restoranlarda bahşiş ile ilgili yayınlanan makalelerin bibliyometrik analizi. *Seyahat ve Otel İşletmeciliği Dergisi*, 14 (2), 65-79.
- Yılmaz, K. (2021). Sosyal bilimlerde ve eğitim bilimlerinde sistematik derleme, meta değerlendirme ve bibliyometrik analizler. *MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 10 (2), 1457-1490.
- Zencir, E., Kozak, N. (2012). Sosyal bilimler enstitü dergilerinde yayımlanan turizm makalelerinin bibliyometrik profili (2000-2010). *VI. Lisansüstü Turizm Öğrencileri Araştırma Kongresi*, 12-15 Nisan, Antalya, 673-682.
- Zeren, D., Kaya, N. (2020). Dijital pazarlama: Ulusal yazının bibliyometrik analizi. *Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 17 (1), 35-52.