

**ÜNİVERSİTELERİN KONUT ÜRETİMİNE ETKİSİ: GÜMÜŞHANE ÖRNEĞİ<sup>1</sup>*****The Impact of universities on housing production: The case of Gümüşhane City*****Erkin BAŞARAN\***

Munzur Üniversitesi

Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü

Tunceli-Türkiye

[erkinbasaran@munzur.edu.tr](mailto:erkinbasaran@munzur.edu.tr)**Şevket IŞIK**

Ege Üniversitesi

Edebiyat Fakültesi Coğrafya Bölümü

İzmir-Türkiye

[sevket.i@ege.edu.tr](mailto:sevket.i@ege.edu.tr)**Abstract**

This study aims to analyze the changes in housing production that occurred after the establishment of the university in the city of Gümüşhane. The findings reveal that the establishment of the university significantly affected the demographic structure of Gümüşhane, creating a high demand for housing. The rapid growth of Gümüşhane University, founded in 2008, led to a significant population increase, primarily due to the influx of students and academic staff, which in turn resulted in a surge in demand for new housing construction. Consequently, after 2008, there was a noticeable increase in the number of residential buildings and apartments with occupancy permits. Before the university's establishment in 2008, an average of 11 residential building permits were issued annually in the city, whereas this figure rose to 25 during the 2009–2023 period. A similar trend was observed in the number of apartments produced in the city. Before 2008, an average of 135 apartment permits were issued annually, whereas this number increased to 414 between 2009 and 2023.

Another important finding of the study is that the newly constructed buildings not only increased in number but also showed a strong trend toward higher-rise buildings, indicating qualitative changes in housing production. Between 2002 and 2008, there were no buildings with 10 or more stories in Gümüşhane; however, particularly after 2015, such high-rise buildings became the dominant building type. It was determined that Gümüşhane's geographical characteristics also played a role in the growing prominence of multi-story structures in housing production. This transformation has contributed to the alteration of the city's traditional housing pattern and spatial structure.

**Keywords:** Universities, Housing Market, Housing Demand, Urban Development, Gümüşhane

**Öz**

Bu çalışma, Gümüşhane kentinde üniversitenin kurulmasının ardından konut üretiminde meydana gelen değişiklikleri analiz etmeyi amaçlamaktadır. Elde edilen bulgular, üniversitenin kurulmasının Gümüşhane kentinin demografik yapısını önemli ölçüde etkileyerek, büyük bir konut talebi yarattığını ortaya koymaktadır. 2008 yılında kurulan Gümüşhane Üniversitesi'nin hızlı büyümesi, öncelikle öğrenci ve akademik personel akını nedeniyle nüfusta önemli bir artışa yol açmış ve böylece yeni konutların yapımına yönelik büyük bir talep artışı ortaya çıkmıştır. Bu durum 2008'den sonra, kullanım izni olan konut amaçlı bina ve daire sayısında belirgin bir artış da beraberinde getirmiştir. Üniversitenin kurulduğu 2008 öncesinde kentte yılda ortalama 11 konut amaçlı bina kullanım izni alınırken, bu rakam 2009-2023 döneminde 25'e ulaşmıştır. Kentte üretilen daire sayısında da benzer bulgular elde edilmiştir. 2008 öncesinde kentte yılda ortalama 135 daire kullanım izni alınırken, bu rakam 2009-2023 arasında 414'e yükselmiştir.

Çalışmanın bir diğer önemli bulgusu, yeni inşa edilen binaların yalnızca sayıca artmakla kalmayıp aynı zamanda daha yüksek katlı bina üretimine doğru güçlü bir eğilim göstermesidir. 2002-2008 arasında Gümüşhane kentinde 10 ve daha çok katlı bina bulunmazken, özellikle 2015 yılından sonra bu tip yüksek binalar en yaygın yapı tipi olmuştur. Konut üretiminde çok katlı yapıların giderek önem kazanmasında Gümüşhane'nin coğrafi özelliklerinin de rol oynadığı belirlenmiştir. Bu değişim, şehrin geleneksel konut düzeninin ve mekânsal yapısının dönüşümüne katkıda bulunmuştur. Sonuç olarak, Gümüşhane Üniversitesi'nin kurulması şehrin demografik ve fiziksel görünümünü önemli ölçüde dönüştürmüş ve üniversiteyi yerel konut piyasasında önemli bir oyuncu haline getirmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Üniversiteler, Konut Piyasası, Konut Talebi, Kentsel Gelişme, Gümüşhane

<sup>1</sup> Bu makale, Ege Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinatörlüğü tarafından desteklenen ve "Gümüşhane Üniversitesi'nin Gümüşhane'nin nüfus ve yerleşme yapısına etkileri" başlıklı Yüksek Lisans Tezi projesinden (SYL-2020-21217) kısmen yararlanılarak hazırlanmıştır. Makaledeki veriler ve içerik önemli ölçüde yenilenmiş ve genişletilmiştir.

\* Sorumlu Yazar/ Corresponding author

## 1. GİRİŞ

Üniversitelerin temel misyonu, eğitim ve araştırma olmakla birlikte, bugün geline nokta, bu misyonlarının çok ötesine geçerek, bulundukları şehrin neredeyse tüm özelliklerini değiştiren, etkileyen bir güce dönmüşlerdir. Bu güçlerini de, yine kendilerinin yarattığı ekonomik faaliyetlerden ve üniversitenin varlığına bağlı olarak ortaya çıkan veya gelişen unsurlardan alırlar. Nitekim günümüzde üniversitelerin çok geniş istihdam yaratan, büyük bütçeler yöneten kurumlara dönüşmeleri; yönetim binaları, sınıflar, öğrenci yurtları, spor alanları, araştırma merkezleri, sosyal tesisleri vb. yapılarıyla çok geniş alanlar kaplamaları, onları birçok kentin mekânsal olarak en büyük kurumları haline getirmiştir (Felsentein, 1996; Cortes, 2004). Başka bir ifadeyle, üniversitelerin giderek çeşitlenen ve daha karmaşık hale dönüşen yapıları, bu kurumları içinde yer aldıkları kentlerin gelişmesini etkileyen oldukça güçlü aktörler haline getirmiştir.

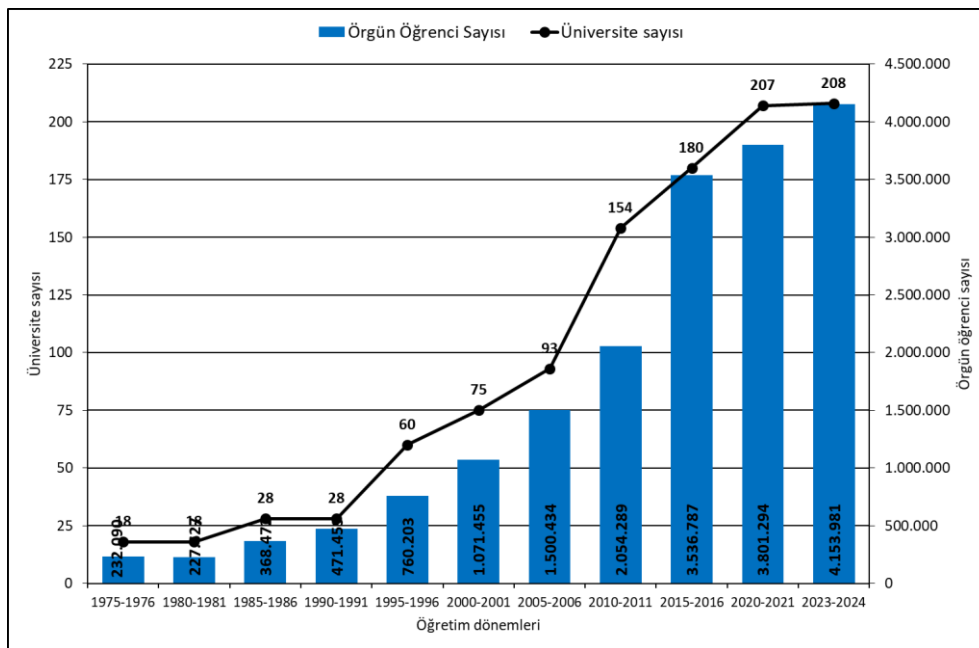
Bununla birlikte, üniversitelerin etkilerinin niteliği ve boyutu, içinde yer aldıkları kentlerin tarihsel geçmişlerine, ekonomik düzeyin gücü ve çeşitliliğine, nüfus büyüklüğüne bağlı olarak değişmektedir. Örneğin büyük kentlerde kamu ve özel sektöre ait her türlü üst düzey kurum ve işletme o derece yoğundur ki, üniversitelerin etkisi, bulundukları kentin gelişiminde öncü bir rol üstlenemeyecekleri noktaya kadar zayıflayabilir. Diğer yandan küçük ve orta büyüklükteki kentlerde yer alan üniversiteler kentin ekonomik, sosyal ve hatta politik açıdan geleceğini belirleyebilecek bir güce erişebilir. Bu açıdan üniversitelerin, büyük şehirlerde de önemli roller oynamasına karşın, itici güçlerini en iyi şekilde küçük ve orta ölçekli şehirlerde kullandığı söylenebilir (Ave, 2016). Bu durum, üniversitelerin bulundukları kent üzerindeki etkilerinin fark edilmesi ve algılanması üzerinde de etkilidir. Nitekim, üniversitelerin etkilerini konu alan uluslararası birçok çalışma küçük ve orta büyüklükteki kentler veya kırsal bölgeler üzerine yoğunlaşmıştır (Felsentein, 1996). Türkiye’de de üniversitelerin etkilerine yönelik araştırmalar değerlendirildiğinde, büyük kentlerde üniversitelerin etkilerine yönelik kapsamlı bir araştırmanın bulunmadığı, araştırmaların üniversite etkisinin daha somut ortaya konabildiği küçük ve orta ölçekli kentlerle toplandığı gözlenir (Işık & Başaran, 2021).

Üniversitelerin bulundukları kentler üzerindeki etkisini konu alan uluslararası çalışmalar bir bütün olarak değerlendirildiğinde, büyük bir kısmının üniversitelerin istihdam, harcama, yatırımlar gibi ekonomik etkilerini ele alan çalışmalardan oluştuğu dikkat çekmektedir. Toprak (2018), uluslararası literatürde üniversitelerin etkilerini konu alan çalışmaların daha çok üniversitelerin “ölçülebilir” etkilerine odaklandığını belirterek; bunun nedenini konuyla ilgili çalışan bilim insanlarının daha çok bölgesel ekonomi, işletme ve kamu yönetimi gibi alanlardan olmasıyla açıklamıştır.

Üniversitelerin etkilerinden biri de, bulundukları kentin konut piyasasına/talebine olan etkileridir. Konut talebini yaratan faktörler incelendiğinde, bu talebin nüfus artışı ve yaşlanma, doğum oranlarındaki değişimler, göç hareketleri ve hane oluşturmadaki gecikmeler gibi demografik ve sosyal özelliklerin yanı sıra ekonominin durumu ve ekonomi politikaları, faiz oranları, istihdam oranlarındaki değişiklikler ve yatırım talebi gibi ekonomik faktörlerden etkilendiği görülür (Colom & Molés, 2008; Çelik & Kırıl, 2018). Üniversitelerin, yerel konut piyasası göstergelerinde önemli değişimler yaratmasının temel nedeni, hiç kuşkusuz, başta öğrenciler ve üniversite personeli sayısındaki hızlı artışın yarattığı büyük bir nüfus kitlesini bulundukları çevreye çekmelerine karşılık; kendilerinin sağlayabileceğinin ötesinde bir barınma talebi yaratmalarıdır. Öğrenci konaklamasına yönelik ve mevsimsel bir karaktere sahip olan bu talep, büyük ve küçük özel sektör yatırımcıları için de bir fırsat yaratmaktadır (Wilkinson & Greenhalgh, 2024; Cortes, 2004). Artan nüfus sonucunda ortaya çıkan konut talebinin boyutu, üniversitenin büyüklüğüne, büyüme hızına, kurumsal barınma olanaklarına bağlı olarak değişmekle birlikte, bu talebin doğal dinamiklerindeki değişiklikler ya da kırılmalar, esas olarak kent dışındaki öğrencilerden kaynaklanmaktadır (Manganelli, Morano, & Tajani, 2022).

Farklı istek ve gereksinimleriyle kendine özgü bir konut talebi yaratan bu geniş kitlenin barınma gereksinimleri, kullanım biçimleri farklı olsa da (özel olarak inşa edilmiş öğrenci konutları, öğrenci yurtları, müstakil konutların çok kiracılı konutlara dönüşmesi) çoğu zaman ek konut yapımını teşvik etmektedir (Cortes, 2004; Wilkinson & Greenhalgh, 2024). Ave (2016), ister kamu ister özel olsun üniversiteler gibi eğitim ve araştırma kurumlarının gayrimenkul geliştirici olarak önemli bir role sahip olduğunu ve bunun Oxford, Cambridge, Freiburg, Innsbruck, Turku, Krakow ve daha birçok Avrupa şehrinde geçerli olduğunu belirtmiştir.

Türkiye’de üniversiteleşme süreci, özellikle 1990 sonrasında ivme kazanmış ve bu kurumlarda öğrenim gören öğrenci sayısında da hızlı bir artış yaşanmıştır. 1950 öncesinde ikisi İstanbul biri Ankara’da olmak üzere 3 üniversite yer alırken (YÖK, 2005), bu sayı 1987’de ancak 29’a ulaşabilmiştir (YÖK, 1997). 1990 sonrası, Türkiye’de üniversite sayısı açısından önemli bir dönüm noktası olmuştur. Bu tarihten sonraki gelişmeler incelendiğinde, çok sayıda üniversitenin bir günde çıkarılan yasalarla kurulduğu bir dönemden söz edilebilir. Örneğin 3 Temmuz 1992’de çıkarılan yasa ile daha önce o illerde mevcut birimlerin nüve oluşturduğu 21 yeni üniversite ve 2 yüksek teknoloji üniversitesi kurulmuş ve üniversite sayısı 1992 yılında 53’e yükselmiştir. Bu üniversitelere 1996-2005 arasında kurulan 22’si vakıf 24 üniversitenin eklenmesiyle, Türkiye’de üniversite sayısı 2005 yılında 77’ye yükselmiştir (YÖK, 2007; YÖK İstatistik). 2006, 2007 ve 2008 yılları da Türkiye’de üniversitelerin sayısı ve mekânsal dağılışında büyük değişimler yaratmıştır. Söz konusu yıllar, tıpkı 1992 yılı gibi, çok sayıda üniversitenin bir günde kurulduğu yıllar olmuştur (Sargın, 2007; Atman, 2022). 2016’da 16, 2007’de 21 ve 2008’de 13 olmak üzere 2006-2008 döneminde 9’u vakıf toplam 50 üniversite kurulmuştur. Böylece Türkiye’de üniversite sayısı 2008 sonunda 127’ye ulaşmış ve üniversitesi olmayan il kalmamıştır. Bugün gelinen noktada Türkiye’de 79’u vakıf ve 129’u devlet olmak üzere 208 üniversite bulunmaktadır (YÖK, İSTATİSTİK).



Şekil 1- Türkiye'de yükseköğretimdeki örgün öğrenci ve üniversite sayıları.

Figure 1 - Number of formal students and universities in higher education in Turkey.

Kaynak: <sup>1</sup>Doğramacı, 1988; <sup>2</sup>YÖK, Yüksek Öğretim Bilgi Yönetim Sistemi

\*Lisansüstü öğrenciler veri yokluğu nedeniyle dahil edilememiştir.

Üniversite sayısında, özellikle 1990 sonrası yaşanan hızlı artış, bu kurumlarda öğrenim gören örgün öğrenci sayısının da hızla yükselmesine neden olmuştur. Üniversite sayısında ilk büyük artışın yaşandığı 1992 öncesinde, 471.459 olan öğrenci sayısı, 2000-2001 eğitim döneminde ilk kez bir milyonu, 2010-2011 eğitim yılında iki milyonu, son olarak 2023-2024 döneminde 4.1 milyonu geçmiştir.

Öğrenci sayısındaki hızlı artış, üniversitelerin bulundukları kentlerin nüfus, göç ve demografik yapılarında olduğu kadar, istihdam, harcama ve yatırımlar gibi ekonomik yapılarında da son derece önemli değişimler yaratmış ve bu konuda oldukça geniş bir literatür oluşmuştur. Bu literatür incelendiğinde, Türkiye’de üniversitelerin bulundukları kentlere yönelik etkilerini konu alan çalışmaların, tıpkı batıdaki örneklerde olduğu gibi ekonomik etkiler üzerinde yoğunlaştığı görülür (Onsekiz & Atmaca, 2016; Işık & Başaran, 2021; Toprak & Işık, 2018). Oysa üniversiteler başta dışarıdan gelen büyük öğrenci kitlesi olmak üzere, akademik-idari personel ve artan istihdam

nedeniyle fazladan bir nüfus artışı yaratan kurumlar olarak, bulundukları kentlerde konut arzı ve talebi üzerinde de son derece önemli rol oynayan bir aktör durumuna gelmiştir.

Üniversitenin varlığı ile ortaya çıkan bu geniş kitlenin hızla artan barınma gereksinimleri, çoğu böyle bir gelişmeye hazırlıklı olmayan, konut stoku sınırlı özellikle küçük ve orta ölçekli birçok kentte, büyük bir konut talebi yaratmış ve bu talep, çoğu zaman ilave konut üretimini zorunlu kılmıştır. Hızla büyüyen barınma sorunu, bir yandan devlet ve özel öğrenci yurtları, öğrencilerin barınması için inşa edilmiş özel konutlar veya çok kiracılı konut (öğrenci paylaşımlı kiralık konutlar) gibi farklı konut üretim biçimleri yaratırken; bir yandan da kentlerin mekânsal biçimlenmesinde son derece büyük değişimlere neden olmaktadır.

Bu çalışmanın amacı, Gümüşhane kenti örneğinde, konut stoku yetersiz bir kentte kurulan ve hızla büyüyen bir üniversitenin, bulunduğu kentin konut üretiminde yarattığı değişimleri belirlemek ve bu değişimlerin nedenlerini ortaya koymaktır. Bu temel amaca bağlı olarak, Gümüşhane kentinde konut talebi yaratan faktörler incelenerek, bu talebin kentte yeni yapılan konut amaçlı binaların ve dairelerin sayıları, kat yüksekliklerinde ortaya çıkan değişimler ortaya konmaya çalışılmıştır. Gümüşhane kentinin kuruluş yeri özellikleri dikkate alınarak, topografik yapının konut üretimi üzerindeki etkisi de değerlendirilmiştir. Bu amaçlar doğrultusunda yürütülen çalışma, üniversite-kent ilişkisini konut piyasası perspektifinden ele alarak literatüre önemli bir katkı sunmayı hedeflemektedir.

## 2. LİTERATÜR DEĞERLENDİRMESİ

Türkiye’de üniversitelerin konut piyasası üzerindeki etkilerini ele alan çalışmalar incelendiğinde, konunun daha çok öğrencilerin barınma tercihleri, barınma koşulları ya da kira fiyatları üzerindeki etkileri açısından ele alındığı (Şahinli & Kılınç, 2014; Kara & Pulat, 2019; Filiz & Çemrek, 2007; Taş & Türkan, 2016) veya üniversitelerin etkilerini makro düzeyde ele alan çalışmalarda bir alt konu olarak daha yüzeysel incelendiği görülürken; onların özellikle yeni konut üretimine etkilerini konu alan araştırmalar son derece azdır (Onsekiz, 2018; Toprak & Işık, 2018).

Sargın (2006), 1992’de kurulan Süleyman Demirel Üniversitesi’nin Isparta’nın şehirleşme sürecine etkilerini ele aldığı geniş kapsamlı çalışmasında, konuya üniversitenin “inşaat alanına etkileri” alt başlığında yer vermiştir. Sargın üniversitenin açılması ile hızla artan öğrenci sayısının kentte bir barınma sorunu yarattığını ve bu nedenle yapılaşma sürecinin hızlandığını, yeni konut alanlarının ortaya çıkmasına ek olarak, eski konut alanların da çok katlı binalara dönüştüğünü belirtmiştir. Yavuzçehre (2016), Pamukkale Üniversitesi’nin Denizli kentinin demografik, ekonomik, mekânsal, sosyo-kültürel yapısına ve sanayinin gelişimine etkilerini incelediği araştırmasında, konuyu “mekânsal etkiler” alt başlığında ele alarak, öğrenci sayısındaki artışın Denizli kentinde yarattığı konut açığının kiralık evler ya da apartlar ile karşılandığını vurgularken; bu talebin farklı sektörlerden yatırımcıları da konut üretimine çektiğini belirtmiştir.

Üniversite-Konut ilişkisi bağlamındaki çalışmaların önemli bir kısmı, üniversitelerin bulundukları kentlerin konut yapısında ve mekânsal değişimine vurgular içermektedir. Örneğin Çalışkan ve Sarış (2008), 1992 yılında kurulan Çanakkale Üniversitesi’nin kentin konut talebi ve mekânsal gelişmesinde neden olduğu değişimleri ele aldıkları çalışmada; konu daha çok konut özellikleri ve konut tercihlerinin niteliği ve mekânsal dağılışı açısından ele alınmıştır. Yazarlar, yerel bir faktör olarak üniversitenin, kent merkezinde konuta olan talebi hızla yükselttiğini, bu talebin çoğu yerde çok katlı yeni konut alanlarının açılmasıyla, bir kısmının da kentin geleneksel konut dokusunu oluşturan az katlı ve bahçeli evlerin yıkılarak yerlerine yine çok katlı konutlar inşa edilerek karşılanmaya çalışıldığını belirtmişlerdir. Çalışmada ulaşılan bir diğer sonuç da, konut arzının artan talebin gerisinde kalması nedeniyle konut fiyatlarının ve kiralının yükseldiği bir sürecin ortaya çıkmasıdır. Tuncer ve İslam (2017), Selçuk Üniversitesi’nin yanında yer alan Bosna Hersek Mahallesi’nde, öğrencileştirme sürecinin mekânsal ve sosyal etkilerini inceledikleri çalışmada, mahallenin geniş öğrenci kitlesinin barınma ve gündelik yaşama ait gereksinimlerini karşılamak üzere hızlı bir yeniden yapılanma sürecine girdiğini, mevcut geleneksel konutların yerini, genellikle daha küçük alanlı dairelerden meydana gelen yüksek katlı binaların aldığını belirtmişlerdir. Dumlupınar Üniversitesi’nin Kütahya kentinin konut piyasasına olan etkilerini araştıran Toprak ve Işık da (2018), kentteki konut piyasasının, üniversitenin açılması ve öğrenci sayısının artmasıyla dönüşüm geçirdiğini ve bu

değişimin esas olarak yeni mahallelerin kurulması, konut sayısının artması ve daha küçük konutlardan oluşan yeni konut tiplerinin ortaya çıkmasına neden olduğunu vurgulamışlardır.

Öztürk ve Okay (2024), 2007 yılında üniversitenin kurulmasıyla Kırklareli kentinde meydana gelen konut odaklı mekânsal değişimi ve eğilimleri incelemişlerdir. Yazarlar, Kırklareli’nde kurulan üniversitenin öğrenci sayısındaki artışa bağlı olarak, konut satışlarından yeni yapı tipolojilerinin oluşmasına kadar çok geniş bir alanda etkin bir rol oynamaya başladığını ifade etmişlerdir. Onsekiz ve Atmaca (2016) Uşak’ta üniversitenin kentin konut sorunu üzerindeki etkilerini inceledikleri çalışmada, öğrenci sayısındaki hızlı artış karşısında, Uşak kentinin mevcut konut stoklarının artan barınma taleplerini karşılamada yetersiz kaldığına vurgu yaparak, konut talebinin, yeni konut alanlarının açılması ve kentin eski mahallelerindeki müstakil konutların yıkılarak, büyük bir kısmı küçük metrekaireli apartlardan oluşan hızlı bir apartmanlaşma süreci ile aşılmaya çalışıldığını ifade etmişlerdir. Yazarlar önceki çalışmalardan farklı olarak, üniversitenin açılmasıyla birlikte yapı ruhsatı alan yapıların sayısal gelişimini verirken, 90 m<sup>2</sup>’nin altındaki yapıların sayısal ve oransal değişimine de yer vermişlerdir. Onsekiz bir diğer çalışmasında (2018), öğrencileşen kentlerin bir barınma yöntemi olarak değerlendirilen “apart”ların kullanım özellikleri, tercih edilme nedenleri ve mekânsal niteliklerini yine Uşak kenti örneğinde incelemiştir.

### 3. VERİ VE YÖNTEM

Çalışmanın hazırlanmasında başlıca iki kaynaktan yararlanılmıştır. Bunlardan ilki ve en önemlisi Türkiye İstatistik Kurumu’nun “inşaat ve konut” başlığı altında sunulan “yapı izin istatistikleri” dir. Bu başlık altında sunulan verilerden konut amaçlı binaların sayısı ile binaların kat ve daire sayıları incelenmiştir. Bu kapsamdaki verilerin seçiminde yapı ruhsatına göre değil, yapı kullanma izni<sup>2</sup> alınmış yapılar üzerinden bir değerlendirme yapılmıştır. Başka bir ifadeyle, inşaatı tamamlanmış ve oturma izni alınmış yapılara ilişkin veriler, bu araştırmanın temel verilerini meydana getirmektedir. İkinci bir veri kaynağımız ise, konu ile ilgili Gümüşhane Belediyesi’nden alınan verilerdir. Bu veriler, aslında TÜİK’ten alınan verilerle, birkaç küçük ve önemsiz detaylar dışında aynıdır.

Gümüşhane Üniversitesi’ne bağlı kurumların ve öğrenci sayısının büyük bir bölümünün il merkezinde toplanması, Gümüşhane kentini üniversitenin konut sektörü üzerindeki etkisinin çok daha somut izlenebildiği bir mekân haline getirmiştir. Bu nedenle, çalışmada kullanılan tüm veriler Gümüşhane kenti (Gümüşhane Belediyesi sınırları) ile sınırlı tutulmuştur. Bu çerçevede hem üniversitenin kurumsal gelişimi ve öğrenci sayısındaki artış, hem de kent nüfusu ile konut verileri birlikte değerlendirilerek yorumlanmıştır.

Söz konusu verilerin başlangıç yılı, üniversitenin kentin konut üretiminde yarattığı niceliksel değişimleri çok daha net bir şekilde ortaya koyabilmek için mümkün olduğunca geriye götürülmek istense de, bu ancak 2002 yılına kadar mümkün olmuştur. Ancak üniversitenin 2008 yılında kurulduğu dikkate alındığında, Gümüşhane kentinde konut üretiminde ve yapısında oluşan değişimlerin 2002-2023 aralığına göre değerlendirmek mümkün olmuştur. Bununla birlikte, Gümüşhane kentinde üniversite-kent etkileşiminin konut üretimi açısından değerlendirilmesinde, önemli kırılmaların olup olmadığı da belirlenmeye çalışılmıştır.

### 4. BULGULAR

#### 4.1. Gümüşhane kentinde konut talebi yaratan temel faktörler

##### 4.1.1. Gümüşhane Üniversitesi’nin Kuruluşu ve Gelişimi

Gümüşhane kenti Karadeniz Bölgesi’nin Doğu Karadeniz Bölümü’nde, güneydoğu-kuzeybatı doğrultusunda akarak Karadeniz’e ulaşan Harşit vadisinde yer almaktadır (Şekil 2). Deniz seviyesinden 1150 metre yüksekliğe sahip olan kentin büyük bir kısmı, eğim değerlerinin daha elverişli olması nedeniyle vadinin kuzey kesiminde toplanmıştır. Harşit vadisinin oldukça dar olması nedeniyle kent, vadi boyunca 12 km’ye yaklaşan bir uzanışa sahiptir (Doğanay, 2001; Zaman & Doğanay, 2011). Kentin doğusunda yer alan Gümüşhane Üniversitesi, 31/05/2008 tarih ve 26892 sayılı Resmi Gazete’de ilan edilen 22/05/2008 tarih ve 5765 Sayılı Kanun

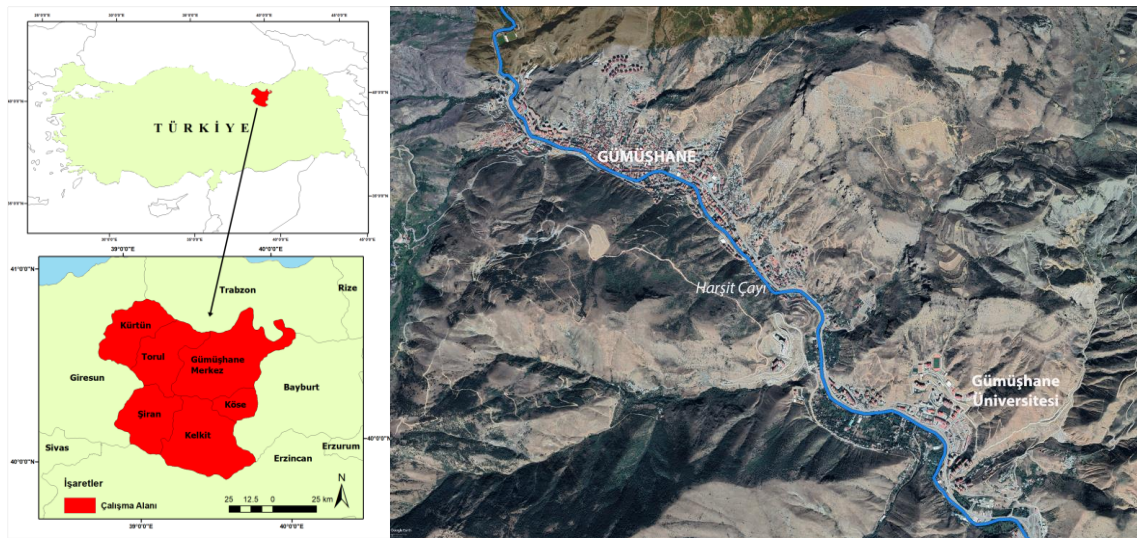
<sup>2</sup> Yapı ruhsatı bir inşaatın yapımına başlanması için verilen izin belgesi olarak tanımlanırken, yapı kullanma izin belgesi yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilip tamamlandığını belirten belgedir. Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımların kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren ilgili belediye veya valilikten izin alınması zorunludur (İlgezdi & Batak, 2021).



ile kurulan 9 devlet üniversitesinden biridir<sup>3</sup>. Gümüşhane kenti, Yalova dışındaki 7 kent ile birlikte, ekonomik açıdan zayıf ve son derece az nüfuslu bir kent olarak dikkat çeker. Üniversitenin kurulduğu 2008 yılında 26.238 nüfusa sahip olan Gümüşhane kenti, Ardahan'ın (16.923 nüfus) ardından, üniversite kurulan en az nüfusa sahip kent olmuştur (Işık & Başaran, 2021). Bununla birlikte Gümüşhane Üniversitesi'nin kısa sayılabilecek bir zamanda kaydettiği büyüme, kendisini Gümüşhane ilinin en büyük işvereni konumuna getirmiştir. İŞKUR'un 2022 yılı İşgücü Piyasası Araştırmasında il bütününde 10 ve daha fazla işçi çalıştıran 168 işletmeye ilişkin veriler incelendiğinde madencilik ve taş ocakçılığı sektöründe 972 çalışan olduğu görülür (İŞKUR, 2022). Gümüşhane Üniversitesi'nin 2022 faaliyet raporu incelendiğinde ise üniversitenin 258'i idari, 246'sı sürekli-geçici işçi ve 642'si akademik olmak üzere toplam 1.146 kişiye doğrudan istihdam yarattığı dikkat çekmektedir (2022 Yılı Faaliyet Raporu, 2022). Nitekim, Sargın ve Demir (2018), Gümüşhane'nin maden kenti olma özelliğinin devam ettiğini belirtirken, aynı zamanda bir üniversite kenti kimliği kazandığını ifade etmişlerdir.

Gümüşhane Üniversitesi'nin kurulması ile özellikle öğrenci sayısında kısa zamanda meydana gelen büyük artış, kentte hızla karşılanması gereken bir konut talebi yaratmıştır. Konut talebinin ortaya çıkmasında öğrenci sayısındaki hızlı büyüme temel bir faktör olmakla birlikte, akademisyen sayısında veya üniversitenin neden olduğu dolaylı göçlerin de bu talebin ortaya çıkmasında önemli rol oynadığı söylenebilir. Tüm bu gelişmeler Gümüşhane Üniversitesi'ni, kentin özellikle son on beş yıldaki gelişiminde en güçlü aktör haline getirmiştir (Başaran, 2022).

Gümüşhane kenti, 2008'de üniversitenin kurulmasından önce de bazı yükseköğretim kurumlarına sahip olan bir kenttir. Bu kurumlar Karadeniz Teknik Üniversitesi'ne (KTÜ) bağlı olarak 1992'de kurulan Gümüşhane Mühendislik Fakültesi ile Gümüşhane Sağlık Yüksekokuludur. Adı geçen kurumlar, 2008 yılında Gümüşhane Üniversitesi'ne bağlanırken, yeni fakülteler, yüksekokullar, enstitüler, araştırma merkezleri gibi yeni kurumların açılmasıyla üniversite hızlı bir şekilde büyümüştür<sup>4</sup>. Üniversitenin yeni kurumlarıyla hızla büyümesi, öğrenci sayısına da yansımıştır. Üniversitenin kurulmasından önce kentte KTÜ'ne bağlı birimlerde 2001-2002 öğretim döneminde sadece 1.384 öğrenci öğrenim görürken (Koday, 2010), üniversitenin kurulmasıyla birlikte, öğrenci sayısı kısa sayılabilecek zamanda büyük bir artış kaydetmiştir. 2016-2017 öğretim yılında 15 bini aşan öğrenci sayısı (Tablo 1, Şekil 3), 2023-2024 öğretim yılında 17.095'e ulaşmıştır (YÖK İstatistik).



Şekil 2- Gümüşhane kentinin lokasyon haritası.

Figure 2- Location map of Gümüşhane city.

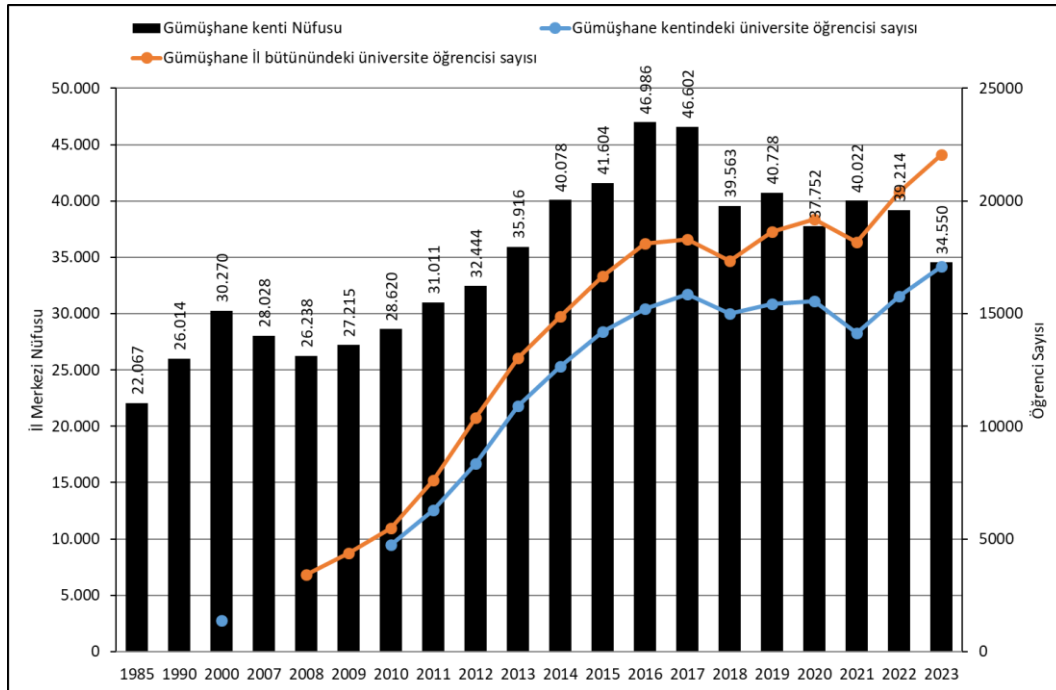
<sup>3</sup> Kanun kapsamında Ardahan, Bartın, Bayburt, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Şırnak, Tunceli ve Yalova'da üniversite kurulmuştur.

<sup>4</sup> Makalenin konusu il merkezi ile sınırlı olduğu için Gümüşhane Üniversitenin gelişimi ile verilen bilgiler de sadece kentteki kurumsal gelişmeyi ifade etmektedir. Bu çerçevede 2008 yılında İletişim, İktisadi ve İdari İlimler Fakültesi, Gümüşhane Meslek Yüksekokulu ve Gümüşhane Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu; 2010'da Turizm Fakültesi, Spor Bilimleri Fakültesi ile İlahiyat Fakültesi; 2012'de Edebiyat Fakültesi; 2017'de Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu kurulmuştur.

Tablo 1- Gümüşhane Üniversitesi öğrencilerinin il bütünündeki dağılımı  
Table 1- Distribution of Gümüşhane University students in the province

|           | İl Merkezi<br>(Merkez İlçe) | Diğer İlçeler<br>Toplamı | Gümüşhane<br>İl Toplamı | İl Merkezi<br>(Merkez İlçe)<br>% | Diğer İlçeler<br>% |
|-----------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------|
| 2023-2024 | 17.095                      | 4.950                    | 22.045                  | 78                               | 22                 |
| 2022-2023 | 15.780                      | 4.618                    | 20.398                  | 77                               | 23                 |
| 2021-2022 | 14.147                      | 4.037                    | 18.184                  | 78                               | 22                 |
| 2020-2021 | 15.562                      | 3.631                    | 19.193                  | 81                               | 19                 |
| 2019-2020 | 15.438                      | 3.194                    | 18.632                  | 83                               | 17                 |
| 2018-2019 | 14.992                      | 2.354                    | 17.346                  | 86                               | 14                 |
| 2017-2018 | 15.869                      | 2.416                    | 18.285                  | 87                               | 13                 |
| 2016-2017 | 15.228                      | 2.900                    | 18.128                  | 84                               | 16                 |
| 2015-2016 | 14.211                      | 2.448                    | 16.659                  | 85                               | 15                 |
| 2014-2015 | 12.669                      | 2.202                    | 14.871                  | 85                               | 15                 |
| 2013-2014 | 10.901                      | 2.132                    | 13.033                  | 84                               | 16                 |
| 2012-2013 | 8.357                       | 2.022                    | 10.379                  | 81                               | 19                 |
| 2011-2012 | 6.270                       | 1.323                    | 7.593                   | 83                               | 17                 |
| 2010-2011 | 4.735                       | 755                      | 5.490                   | 86                               | 14                 |

Kaynak: 2014 öncesi veriler Gümüşhane Üniversitesi web sayfasından, 2014 sonrası veriler ise YÖK Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi öğrenci istatistiklerinden elde edilmiştir.



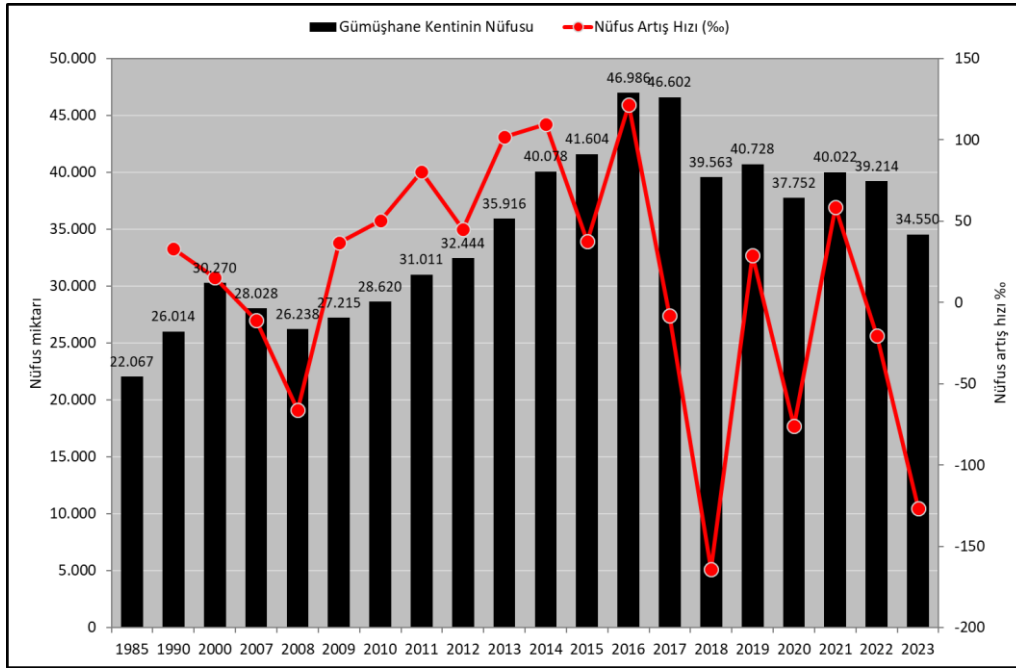
Şekil 3- Gümüşhane kenti nüfusunun ve üniversite öğrencisi sayılarının gelişimi (1985-2023)

Figure 3- The population of Gümüşhane city and the number of university students (1985-2023)

Üniversitenin yeni açılan fakülte ve bölümlerle öğrenci sayısının hızla artması, kentin nüfusunda da önemli artışlara yol açmıştır. Üniversitenin kurulduğu 2008 yılında 26.238 olan kent nüfusu, sürekli artarak 2017'de

46.602'ye ulaşmıştır. Ancak bu tarihten sonra, büyük bir kısmı Gümüşhane merkez ilçenin kendi içinde meydana gelen göçlerle nüfusunda bir gerileme yaşanmış ve 2023 yılında nüfusu 34.550'ye gerilemiştir<sup>5</sup>.

Gümüşhane kentindeki nüfusun artış hızları da üniversitenin kurulmasından sonra, büyük bir konut talebi yaratan son derece hızlı bir nüfus artışıyla karşı karşıya kaldığını göstermektedir. 2000 yılından 2008'e kadar kent nüfusu azalırken, özellikle 2008-2018 arasındaki on yılda kentteki nüfus artış hızı görülmemiş bir biçimde yükselmiştir. 2007-2008 döneminde kaydedilen %66'lık azalma bir yana bırakılırsa, Gümüşhane kentindeki nüfusun artış hızı, 2008-2009 döneminde %37'yi (Şekil 4), 2013, 2014 ve 2016 yıllarında %100'ü aşmıştır (Işık & Başaran, 2021).



Şekil 4- Gümüşhane kent nüfusunun miktarı ve ortalama yıllık nüfus artış hızı (1985-2023).

Figure 4- Population and average annual population growth rate of Gümüşhane city (1985-2023)

Kaynak: Genel nüfus sayımları ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerinden oluşturulmuştur.

Gümüşhane kentinde üniversitenin kurulması nedeniyle nüfusun hızla artması, ilçenin hem göç verileri üzerinde hem de yaş yapısında önemli değişimler yaratmıştır. Üniversite kurulmadan önce ilçe nüfusunun sadece % 16'sı başka il doğumlulardan oluşurken, bu oran 2019'da %42'ye kadar yükselmiş (Işık & Başaran, 2021), 2023 yılında ise %40 olarak gerçekleşmiştir<sup>6</sup>. Üniversitenin kent nüfusunun yaş yapısında meydana getirdiği değişim de son derece çarpıcıdır. 2007'de üniversite öğrencilerinin önemli bir kısmının toplandığı 20-24 yaş grubu kent nüfusunun %10'unu meydana getirirken, bu oran 2018 yılında %22,9'a ulaşmıştır (Işık & Başaran, 2021).

Tüm bu veriler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, üniversitenin kurulmasından sonra yaşanan hızlı nüfus artışının, Gümüşhane kentinde ciddi bir barınma talebi yarattığından söz edebiliriz. Konut talebinin ortaya çıkmasında, özellikle kent dışından gelen öğrenci sayısındaki artış ile üniversite bünyesindeki akademik ve idari personel sayısındaki artış önemli rol oynamıştır. Bu noktada konut talebi üzerinde önemli bir değiştirici olarak, başka ilden gelen öğrencilerin sayısı oldukça önemlidir. Daha önce de belirtildiği gibi, üniversitenin Gümüşhane

<sup>5</sup> Gümüşhane kentinin nüfusu, 2018 ve 2023 yıllarında ciddi bir gerileme yaşamıştır. Bu gerilemede 2019 ve 2024 yerel seçimleri etkili olmuştur. Yasa gereği seçmen listelerinin güncellenmesi ilgili seçim yılından önce yapıldığı için nüfustaki değişimler, seçimlerden bir önceki yılda gerçekleşmektedir. Muhtarlık seçimlerinin geçmişe göre çok daha cazip olması aday sayısını artırmış ve bu adaylara destek olmak için kent merkezinden köylere göçler gerçekleşmiştir. 2018'e kadar genel olarak gerileme eğilimi gösteren Gümüşhane kır nüfusu 2018'de 6494 kişi artarken, kent merkezi 7039 kişi azalmıştır. Aynı şekilde 2023'de kır nüfusu 4705 kişi artarken, kent nüfusu 4664 kişi azalmıştır.

<sup>6</sup> Doğum yeri bilgisi ilçeler düzeyinde verildiğinden, kullanılan veriler Gümüşhane kentinin de içinde bulunduğu Merkez İlçeye aittir.



kentindeki birimlerinde 2023-2024 öğretim yılında 17.095 öğrenci bulunmaktadır. Bu öğrencilerden ne kadarının Gümüşhane ili dışından geldiği net olarak bilinmemektedir. Ancak Gümüşhane Üniversitesi web sayfasından elde edilen veriler, üniversitenin il bütününde 21.587 öğrencisi olduğu ve bunun 19.106'sının (%88.5) il dışından geldiğini göstermektedir. Bu orandan yararlanarak, Gümüşhane kentinde il dışından gelen ve barınma talebi yaratan öğrenci sayısının 15.000 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Bu barınma talebinin karşılanmasında, kamuya ait yurtlar, son yıllardaki kapasite artışına rağmen yetersiz kalmaktadır. 2021 yılına kadar 4 binin altında olan kamu yurtlarının yatak kapasitesi, ancak 2024 yılında 7.600'e ulaşabilmiştir (Milli Eğitim Bakanlığı, 2025). Kentte özel ve vakıf yurtları da bulunmakla birlikte bunların kapasitelerine ilişkin bir veri ise bulunmamaktadır. Bu veriler değerlendirildiğinde, özellikle kamuya ait yurtların barınma talebinin ancak bir kısmını karşılayabildiği, bu nedenle de kiralık konutlar veya özel yurtların öğrencilerin barınma ihtiyacının giderilmesinde güçlü bir seçenek oluşturduğu ifade edilebilir.

Konut talebini artıran bir başka unsur ise akademik ve idari personel sayısındaki artıştır. Üniversitenin kendi verilerine göre 2025 yılı itibariyle çoğunluğu Gümüşhane kent merkezindeki birimlerde olmak üzere 666'sı akademik ve 240'ı idari personel olmak üzere toplam 706 kişi istihdam edilmektedir. Gümüşhane Üniversitesi Yapı İşleri Daire Başkanlığı'ndan alınan bilgilere göre üniversitenin merkezdeki lojman sayısı sadece 174'tür. Öğrenci ve çalışan sayıları bir bütün olarak değerlendirildiğinde, üniversitenin kurumsal olarak büyük bir barınma talebi yarattığı, ancak bu talebin sadece küçük bir bölümünü karşılayabildiği söylenebilir.

Bu noktada, üniversitenin Gümüşhane kentinde yarattığı konut talebinin boyutuna ilişkin ortalama hane büyüklüğü verilerinden yararlanarak bir değerlendirme de yapılmıştır. Buna göre, Gümüşhane kentinin üniversitenin kurulduğu 2008 ve en yüksek nüfusa ulaştığı 2016 yılı arasında ortalama hane büyüklüğü 3,4'tür. 2008 ve 2016 yılı arasında meydana gelen mutlak nüfus artışı ise 20.748'dir. Bu durumda kentin 2008'den 2016'ya kadar ortaya çıkan konut ihtiyacı 6.102 olarak hesaplanmıştır.

#### 4.2. Gümüşhane kentinde konut üretiminde meydana gelen temel değişimler

Gümüşhane kentinde üniversitenin kurulmasıyla ortaya çıkan konut talebinin karşılanmasına yönelik olarak yeni konut yapımı büyük bir ivme kazanmıştır. Bununla birlikte 2002'den günümüze kadar olan veriler incelendiğinde, kentteki konut üretiminin zayıf, hızlı ve daha yavaş olduğu üç dönem belirlenmiştir.

Bu dönemlerden ilki üniversitenin kurulmasından önceki dönemdir ve 2002-2008 arasını kapsamaktadır. İkinci dönem 2009-2019 dönemi olup, kentteki konut üretiminin büyük bir ivme kazanmasıyla diğer iki dönemden net bir şekilde ayrılmaktadır. Son dönem 2020'den günümüze kadar olan dönemdir. Bu dönemin en önemli niteliği, konut üretiminin bir önceki döneme göre yavaş, ancak ilk döneme göre yüksek olmasıdır. Bu üç farklı dönemin sahip olduğu özellikler ve kentteki konut üretiminde hangi nedenlerle farklar yarattığı sonuç bölümünde açıklanmıştır.

Tablo 2- Gümüşhane ilinde sektörlerin GSYİH içindeki değeri (%) (2004-2023) (TÜİK, 2024)  
Table 2- Value of sectors in GDP in Gümüşhane province (%) (2004-2023) (TÜİK, 2024)

|                            | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Tarım                      | 21   | 20   | 19   | 18   | 19   | 18   | 17   | 16   | 14   | 13   | 15   | 14   | 15   | 13   | 14   | 13   | 13   | 14   | 14   |
| İmalat Sanayi              | 9    | 10   | 11   | 12   | 12   | 11   | 13   | 14   | 15   | 15   | 13   | 13   | 14   | 14   | 16   | 15   | 15   | 11   | 10   |
| Madencilik ve diğer sanayi | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 3    | 3    | 4    | 5    | 5    | 4    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
| İnşaat                     | 4    | 5    | 6    | 5    | 4    | 6    | 8    | 9    | 9    | 8    | 8    | 8    | 9    | 9    | 7    | 8    | 5    | 4    | 3    |
| Hizmetler*                 | 55   | 54   | 52   | 53   | 55   | 53   | 50   | 50   | 50   | 52   | 53   | 52   | 50   | 53   | 53   | 52   | 57   | 64   | 65   |

NOT: Hizmetler sektöründe, bilgi-işlem, Finans ve sigorta, Gayrimenkul faaliyetleri, İdari ve destek hizmetleri, kamu yönetimi ve diğer hizmet faaliyetleri yer almaktadır. Gayri safi yurt içi hasıladan dolayı vergiler çıkıp sübvansiyonlar eklendiği için Sektör toplamaları %100 değildir.

Üniversitenin kurulması kentin konut üretiminde yarattığı büyük artış ve konut üretiminin dönemsel olarak gösterdiği farklar ilin Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'sının (GSYH) ana sektörlerine de yansımıştır. Gümüşhane ilinin

2010 öncesindeki GSYH’ında inşaat sektörünün payı %5’in altındayken (Tablo 2), bu oran 2011-2020 arasında %8-9 arasında değişmiş ve daha sonra gerilemiştir (TÜİK, 2024).

Gümüşhane’de üniversite kurulmasından sonra bina, binaların kat sayıları ve üretilen daire sayılarına ilişkin bulgular yukarıda belirtilen üç dönem dikkate alınarak yorumlanmıştır.

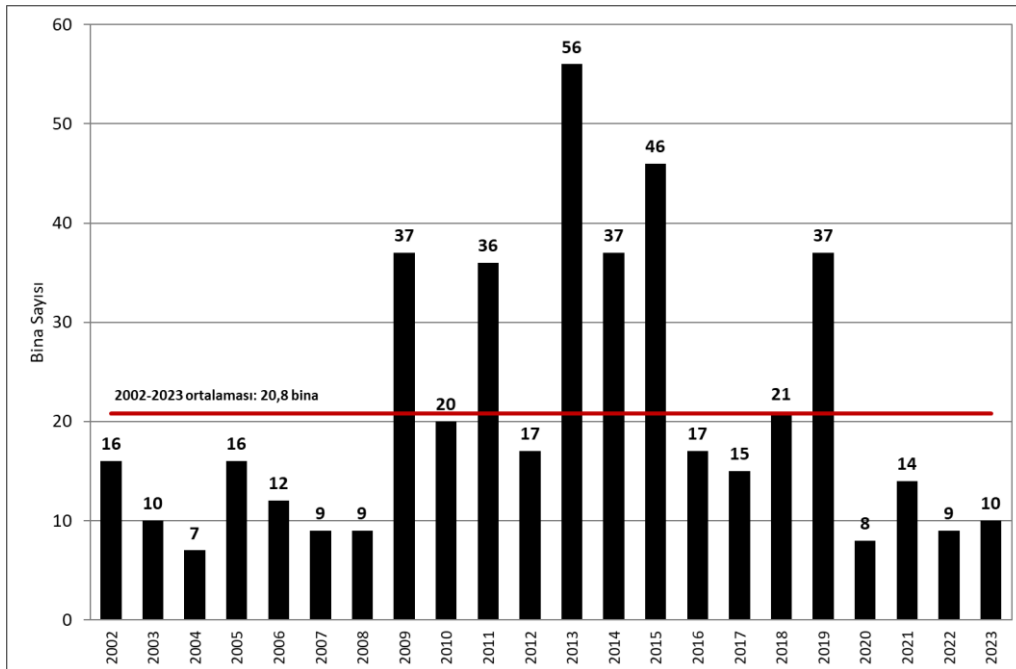
#### 4.2.1. Bina sayısındaki değişimler

Gümüşhane Üniversitesi’nin kurulmasından sonra ortaya çıkan nüfus artışının, kentteki konut üretimi üzerinde yarattığı etkiler genel olarak değerlendirildiğinde, yapı kullanma izni alan hem bina ve daire sayılarında; hem de binaların kat sayılarında önemli artışlar meydana geldiği görülür.

Gümüşhane’deki yapı kullanma izni almış bina sayısının yıllık değişimi incelendiğinde, üniversitenin kurulduğu 2008 yılından sonra bina sayısının belirgin bir şekilde arttığı görülmektedir. 2002-2023 arası bir bütün olarak değerlendirildiğinde, 2008 öncesinde kentte yılda ortalama 11 bina tamamlanırken, bu rakam 2009-2023 arasında 25’e ulaşmıştır. 2002-2023 arasında tamamlanan 459 binanın %82,7’sinin 2008 sonrasında üretilmiş olması da üniversitenin yeni bina yapımındaki etkisini ortaya koymaktadır. 2008 öncesi dönemde konut üretiminin sınırlı olduğunu gösteren bir diğer bulgu ise, 2002-2008 dönemini oluşturan tüm yıllardaki bina üretimin, uzun yıllar ortalaması olan 20,8’in gerisinde kalmasıdır (Şekil 5).

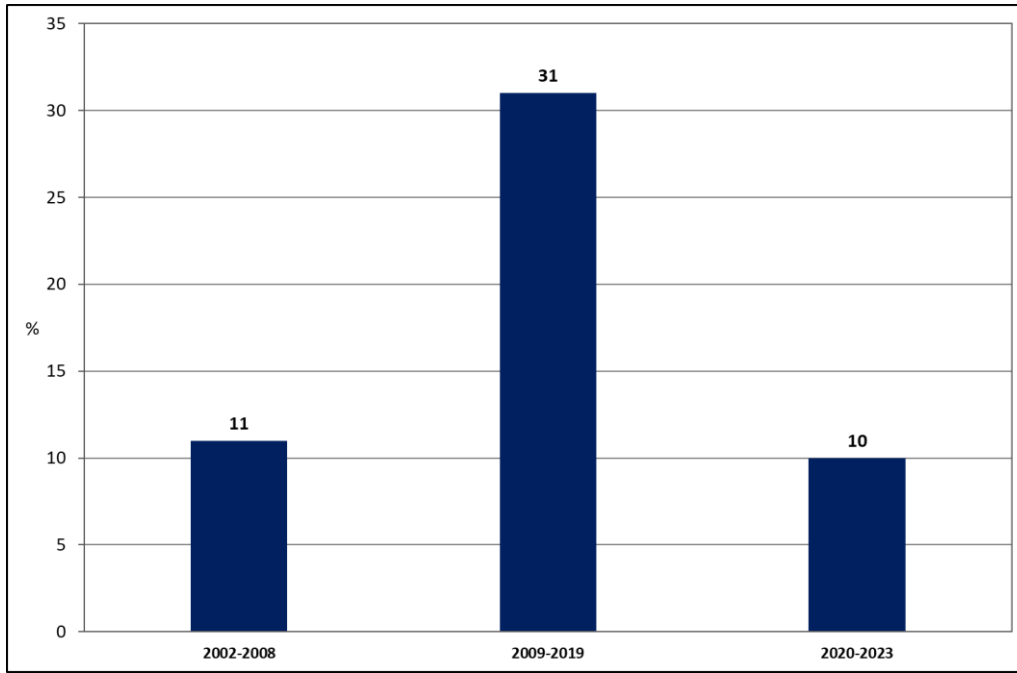
Kentteki konut amaçlı bina üretimin zaman içinde gösterdiği değişim daha yakından incelendiğinde, tamamlanan bina sayısının, üniversitenin hızla büyüdüğü ve konut talebinin daha da arttığı 2009-2019 arasında bir hayli yükseldiği, bu dönemden sonra gerilemeye başladığı dikkati çekmektedir. Nitekim üniversitenin kurulmasından önceki dönemde kentte her yıl ortalama 11 bina yapı kullanma izin belgesi alırken, bu sayı 2009-2019 döneminde 31’e yükselmiş ve 2019 sonrasında 10’a gerilemiştir (Şekil 6).

Kentte kullanım izni alan konut sayısında, üniversitenin kurulmasından sonra gözlenen artışta başta TOKİ olmak üzere, çeşitli kamu kurumları ve müteahhitlik firmalarının öncülüğünde gerçekleştirilen çok sayıda projenin önemli rol oynadığını belirtmek mümkündür (Saylan, 2022). Nitekim, TOKİ tarafından Gümüşhane merkezinde günümüze kadar çeşitli projelerde 1500’e yakın konut tamamlanmıştır (TOKİ, 2025).



Şekil 5- Gümüşhane kentinde yıllara göre üretilen konut amaçlı bina sayısı

Figure 5- The number of buildings given occupancy permits in gümüşhane city.

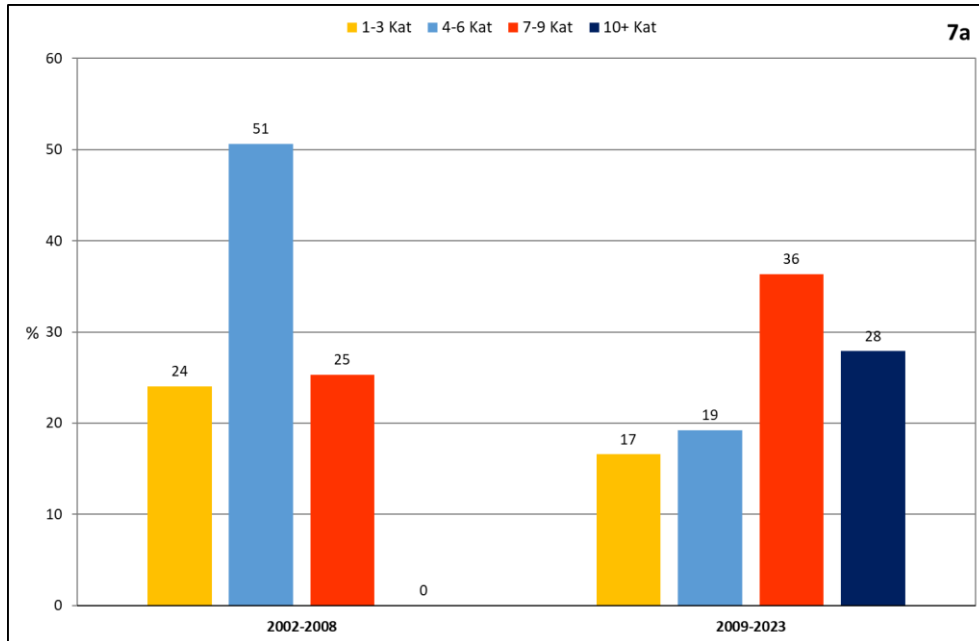


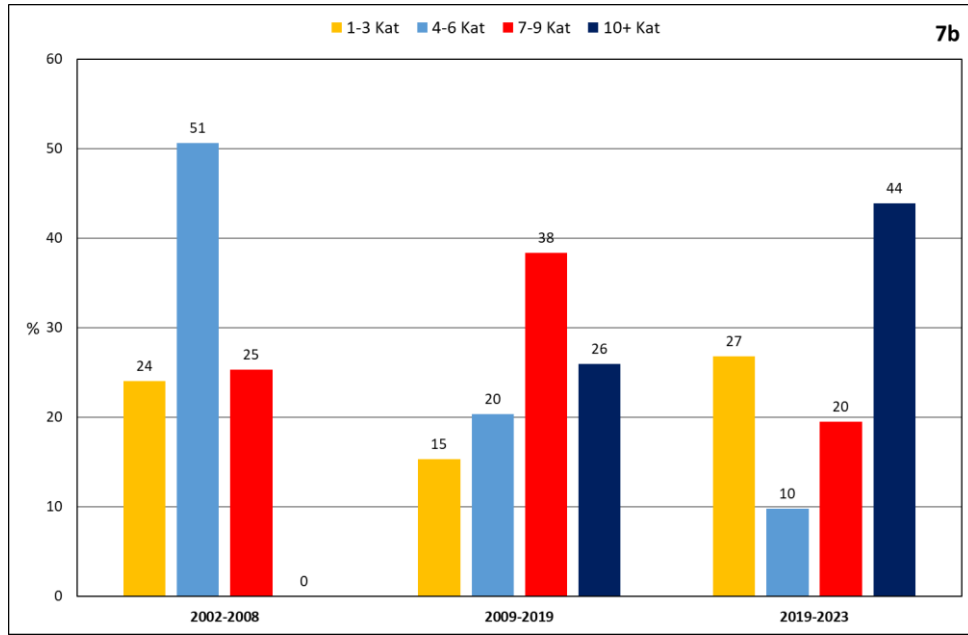
Şekil 6- Gümüşhane kentinde konut amaçlı bina üretiminin dönemlere göre yıllık ortalama sayıları

Figure 6- Annual average numbers of residential building production in Gümüşhane city by periods

#### 4.2.2. Kat yüksekliğindeki değişimler

Üniversitenin kurulması ve hızla büyümesinin Gümüşhane kentinde konut inşaatı üzerindeki en önemli sonuçlarından biri de 2008 sonrasında yapı kullanma izni alan binaların kat yüksekliklerinin dikkate değer bir şekilde artmasıdır. Bu konuda genel bir değerlendirme yapıldığında, 2008 sonrasında özellikle 7 ve daha fazla kata sahip binaların önem kazandığı gözlenmektedir. 2002-2008 döneminde 7 ve daha fazla kata sahip olan binalar, o dönemde yapılan binaların %25'ini meydana getirirken; bu oran 2009-2023 döneminde %64'e yükselmiştir (Şekil 7a). Başka bir ifadeyle, 2009 yılından itibaren az katlı binalar daha az tercih edilirken, çok katlı yüksek binalar önem kazanmıştır.

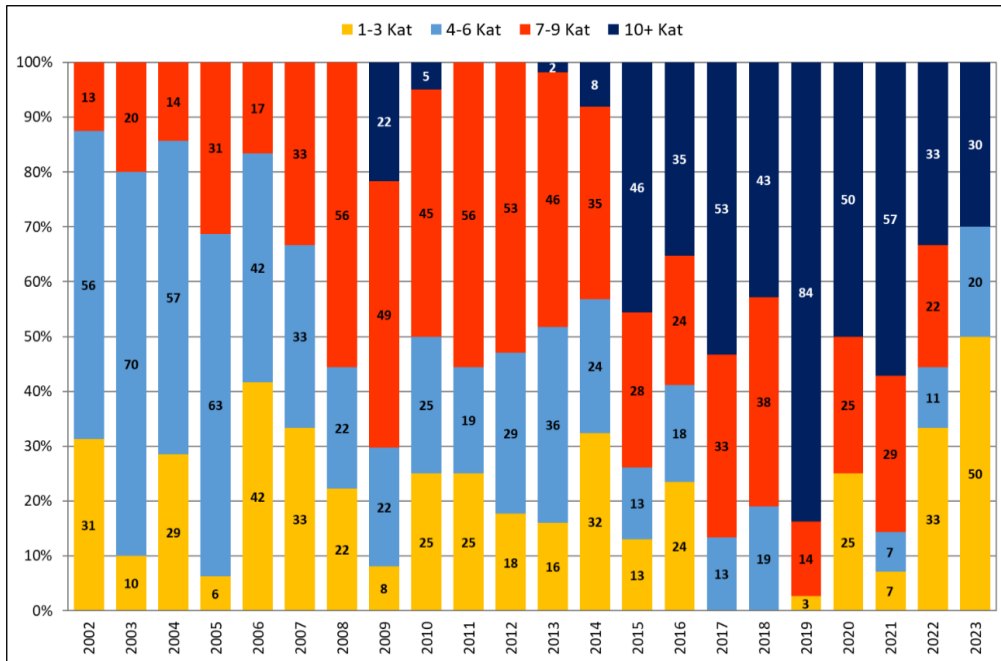




Şekil 7- Gümüşhane kentinde konut amaçlı binaların kat sayılarının dönemlere göre oransal dağılımı

Figure 7- Percentage of residential buildings according to the number of floors in Gümüşhane city

Kentte, üniversitenin kurulmasından sonra binaların kat sayılarındaki artışı gösteren önemli bir değişim de 10 ve daha fazla katlı binalarda gözlenmektedir. 2002-2008 arasında 10 ve daha fazla kata sahip bina bulunmazken, bu tip binalar 2009 yılından itibaren ortaya çıkmış, ancak özellikle 2015 yılından itibaren sayılarında ciddi bir artış gerçekleşmiştir. Bu artış, 10 ve daha fazla kata sahip binaların kentteki toplam bina üretimindeki paylarının da yükselmesine neden olmuştur. 2009-2019 döneminde kullanım izni alınan binaların %26'sı 10 ve daha fazla kata sahipken, bu oran 2019-2023 döneminde %44'e yükselmiştir (Şekil 7b). Kullanım izni verilen 10 ve daha çok katlı binaların 2009'dan sonra önem kazanmasında, bu tip binaların yapımına ancak 2007, 2014 ve 2018 tarihli imar planları çerçevesinde izin verilmesi belirleyici olmuştur (Saylan, 2022). Kentte 2015 yılından itibaren üretilen binaların kat sayılarına göre dağılımı incelendiğinde, 10 ve daha fazla katlı binaların, 2023 yılı dışındaki tüm yıllarda ilk sırada yer aldığı gözlenir (Şekil 8).



Şekil 8- Gümüşhane kentinde konut amaçlı binaların kat yüksekliklerinin yıllara göre oransal dağılımı

Figure 8- Percentage of the number of floors of residential buildings in Gümüşhane city by year



Fotoğraf 1- Gümüşhane kentinin batı ucunda ve Harşit vadisi güneyinde yer alan Özcan mahallesinde geleneksel konutlar (a). Fotoğrafın sağında Oltan Bey mahallesinde yer alan ve eski yapıların yerlerine yapılan çok katlı yüksek yapılar (b).

*Photograph 1- Traditional houses in the Özcan neighborhood, located at the western edge of Gümüşhane city and south of the Harşit Valley (a). On the right side of the photo, multi-story high-rise buildings constructed in place of old houses in the Oltan Bey neighborhood (b).*





Fotoğraf 2- Kentin doğusunda Harşit vadisi kuzeyinde yer alan Gümüşhane Üniversitesi Gümüşhanevi kampüsü ve doğusunda yeni yüksek katlı konut alanları.

*Photograph 2- Gümüşhane University Gümüşhanevi Campus, located in the east of Gümüşhane city and north of the Harşit Valley, and newly developed high-rise residential areas to its east.*



Fotoğraf 3- Harşit çayı kenarında yer alan yüksek katlı konut ve iş alanları

*Photograph 3- High-rise residential and commercial areas located along the banks of the Harşit River.*



Fotoğraf 4- Gümüşhane kentinde 2007, 2014 ve 2018 tarihli imar planları çerçevesinde yapımına izin verilen yüksek katlı konut alanları

*Photograph 4- High-rise residential areas constructed in accordance with the zoning plans dated 2007, 2014 and 2018 in the city of Gümüşhane*

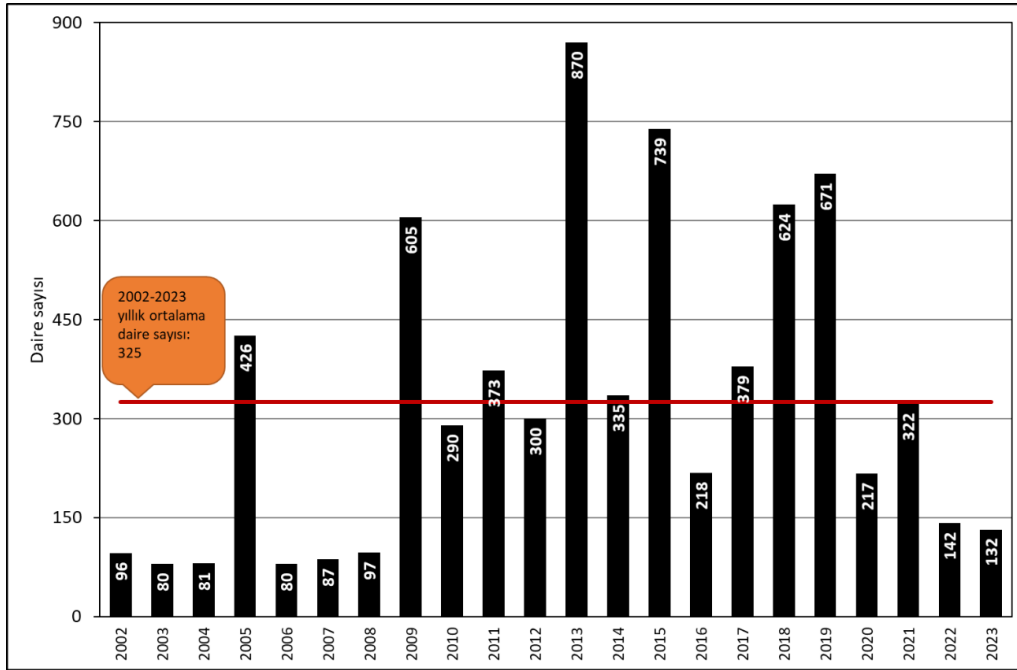
Gümüşhane’de konut üretiminde giderek çok katlı yüksek binaların önem kazanmasında, kentin kuruluş yerinin de büyük bir etkisi vardır. Kent, güneydoğu-kuzeybatı yönünde akan Harşit çayının yerleştiği dar bir vadi ile güneye göre daha az eğimli kuzey yamaçlarında yer almaktadır (Doğanay, 2001). Bu morfoloji ve eğim özellikleri, kentin yatay yönde gelişmesini sınırlamış ve giderek artan konut ihtiyacının karşılanmasında, yüksek katlı binaların yapılması kaçınılmaz bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Nitekim 2007 imar planı, kentin sahip olduğu doğal eşiklerin gelişmeyi sınırlandırması nedeniyle, mevcut kent merkezinin yapılaşma yoğunluğunda bir artış öngörülmüştür (Selvi, 2024).

Bununla birlikte, kentin alansal gelişiminde çok katlı binaların güçlü bir tercih olarak ortaya çıkmasında, üniversitenin son derece önemli bir rolü olmakla beraber, böyle bir gerekliliğin üniversite kurulmasından önce de varlığı bilinmektedir. Nitekim Doğanay (2001), kentin sahip olduğu topografik koşullar nedeniyle kuzey ve güney yamaçlardaki konut gelişme alanlarının sınırlandırıldığını, bu nedenle Gümüşhane kentinin Harşit vadisi boyunca yatay yönde gelişmek zorunda kaldığını belirterek, bunun yol açtığı olumsuzlukların ancak çok katlı binaların yapımı ile aşılabileceğini vurgulamıştır. Bu açıdan, Gümüşhane kentinde 10 ve daha fazla katlı binaların 2015 yılından sonra ön plana çıkmasında üniversitenin son derece güçlü bir hızlandırıcı rolü olduğunu belirtmek mümkündür.

#### **4.2.3. Konut (Daire) sayısındaki değişimler**

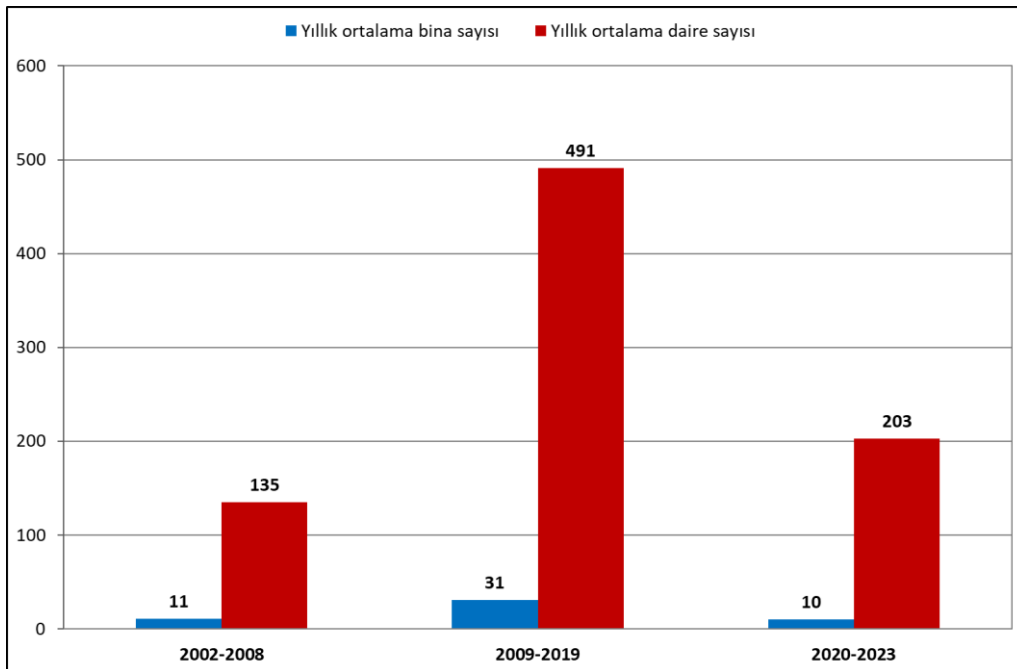
Gümüşhane kentinde, üniversitenin kurulmasından sonra barınma talebinin karşılanmasına yönelik olarak ortaya çıkan en önemli niceliksel değişim konut sayısında yaşanmıştır. Başka bir ifadeyle, üniversitenin kurulmasından sonra kullanım izni alınan bina sayısında ve özellikle binaların kat sayılarında meydana gelen artış, kentte üretilen konut sayısına da çok güçlü bir şekilde yansımıştır. Gümüşhane’de kullanım izni alınmış daire sayısının yıllık değişimi incelendiğinde, üniversitenin kurulduğu 2008 yılından sonra daire sayısının belirgin bir şekilde arttığı görülmektedir (Şekil 9). 2002-2023 dönemi bir bütün olarak değerlendirildiğinde, 2008 öncesinde

kentte yılda ortalama 135 daire kullanım izni alınırken, bu sayı 2009-2023 arasında 414'e ulaşmıştır. 2002-2023 arasında kentte 7.164 daire kullanım izni alınırken, bunun %86,8'i (6.217 daire) 2008 sonrasında üretilmiştir. Kentin topografik yapısı nedeniyle yeni yapılan binaların genellikle çok katlı binalardan oluşması, daire sayılarında da çok önemli bir artış yaratmıştır.



Şekil 9- Gümüşhane kentinde yapı kullanma izin belgesi alan daire sayıları.

Şekil 9- The number of dwelling unit with building occupancy permits in Gümüşhane city.



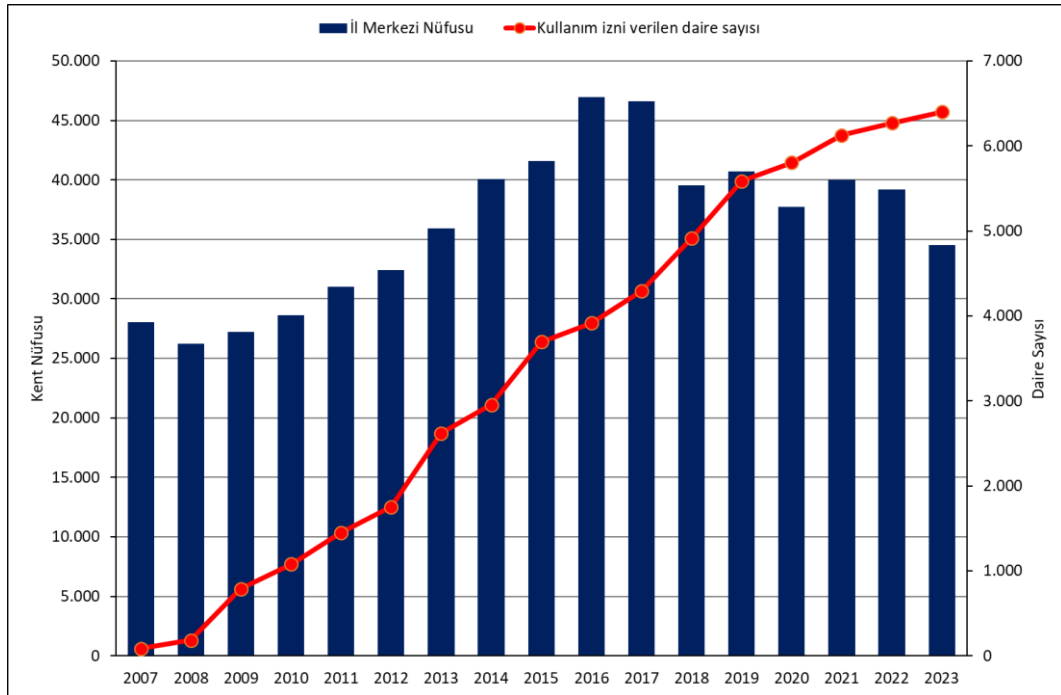
Şekil 10- Gümüşhane kentinde dönemlere göre kullanım izni alınmış yıllık ortalama daire sayıları

Şekil 10- Annual average number of dwelling unit with occupancy permits in Gümüşhane according to periods



Kentteki daire üretimin, tıpkı bina üretiminde olduğu gibi özellikle 2009-2019 arasında ivme kazandığı, 2019'dan sonra bu ivmenin gerilediği görülmektedir. Üniversitenin kurulmasından önceki dönemde yılda ortalama 135 daire kullanma izni alırken, bu sayı 2009-2019 döneminde 491'e yükselmiştir (Şekil 10). 2020'den itibaren kullanım izni alan daire sayısında, tıpkı bina sayılarında olduğu gibi, bir gerileme yaşansa da (203 daire), bu ortalama 2009 öncesinden yine de yüksektir. 2020 sonrasında ortaya çıkan gerilemede COVID-19 pandemisiyle ortaya çıkan olumsuzlukların yanı sıra, geçmiş yıllara göre konuta olan talebin azalması ve konut piyasasının belirli bir doygunluğa erişmesinin etkili olduğu söylenebilir (Başaran, 2022).

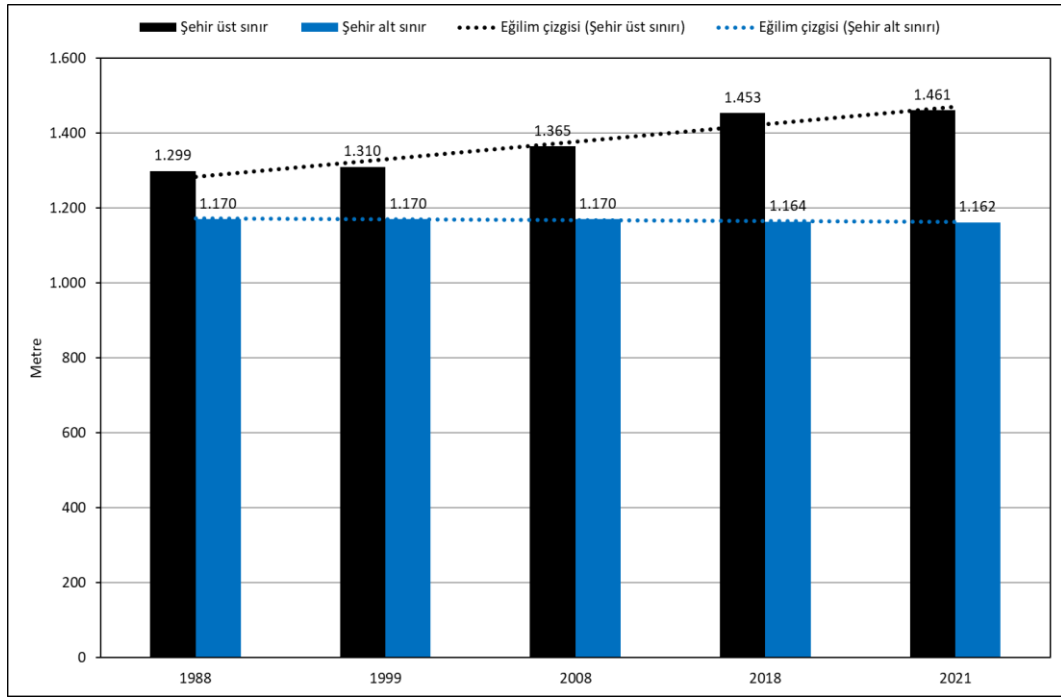
Gümüşhane kentinde, üniversitenin kurulmasıyla artan nüfusun barınma ihtiyacının giderilmesinde, kuşkusuz yeni inşa edilen binaların sayıları ve kat yükseklikleri önemli bir göstergedir. Bununla birlikte, artan nüfusun konut sektöründeki en güçlü etkisi kullanım izni alınan daire sayılarında ortaya çıkmaktadır. Nitekim, elimizdeki veriler, üniversitenin kurulmasıyla kentte ortaya çıkan hızlı nüfus artışına, kullanım izni verilen daire sayılarındaki kümülatif artışın eşlik ettiğini ortaya koymaktadır (Şekil 11).



Şekil 11- Gümüşhane kentinde nüfus miktarı ve kullanım izni verilen daire sayısındaki artış (2007-2023)

Figure 11- The population size and the number of dwelling with occupancy permits in the city of Gümüşhane.

Gümüşhane kentinde üniversitenin kurulması, kentin yeni konut üretim miktarında önemli artışlar yaratırken, kentsel alanın biçimlenmesinde de belirleyici olmuştur. Üniversitenin kentte yarattığı konut talebinin yeni konut üretiminde yarattığı bu ivme, bir yandan kentsel alanın genişlemesine neden olurken, bir yandan da yerleşmenin alt ve üst sınırlarının değişmesine yol açmıştır. Tanış (2021) yaptığı çalışmada Gümüşhane kentsel alanının üst sınırının özellikle 2008 sonrasında hızla yükseldiğini ortaya koymaktadır. 1988-2008 arasında geçen 20 yıllık sürede kentsel alanın üst sınırı 66 metre yükselerek 1365 metreye ulaşırken, izleyen 13 yıl içinde kentsel alan 94 metre daha yükselerek 1461 metreye ulaşmıştır (Tanış, 2021). Kentsel alanın kentin özellikle kuzey yamaçların yüksek kesimlerine doğru genişlemesinde, kentin yerleştiği Harşit vadisinin güney yamaçlarının çok daha dik bir eğime sahip olması etkili olmuştur.



Şekil 12- Gümüşhane kentsel alanının alt ve üst sınırlarının yükseklik değerleri

Şekil 12- Altitude values of the lower and upper boundaries of the Gümüşhane urban area

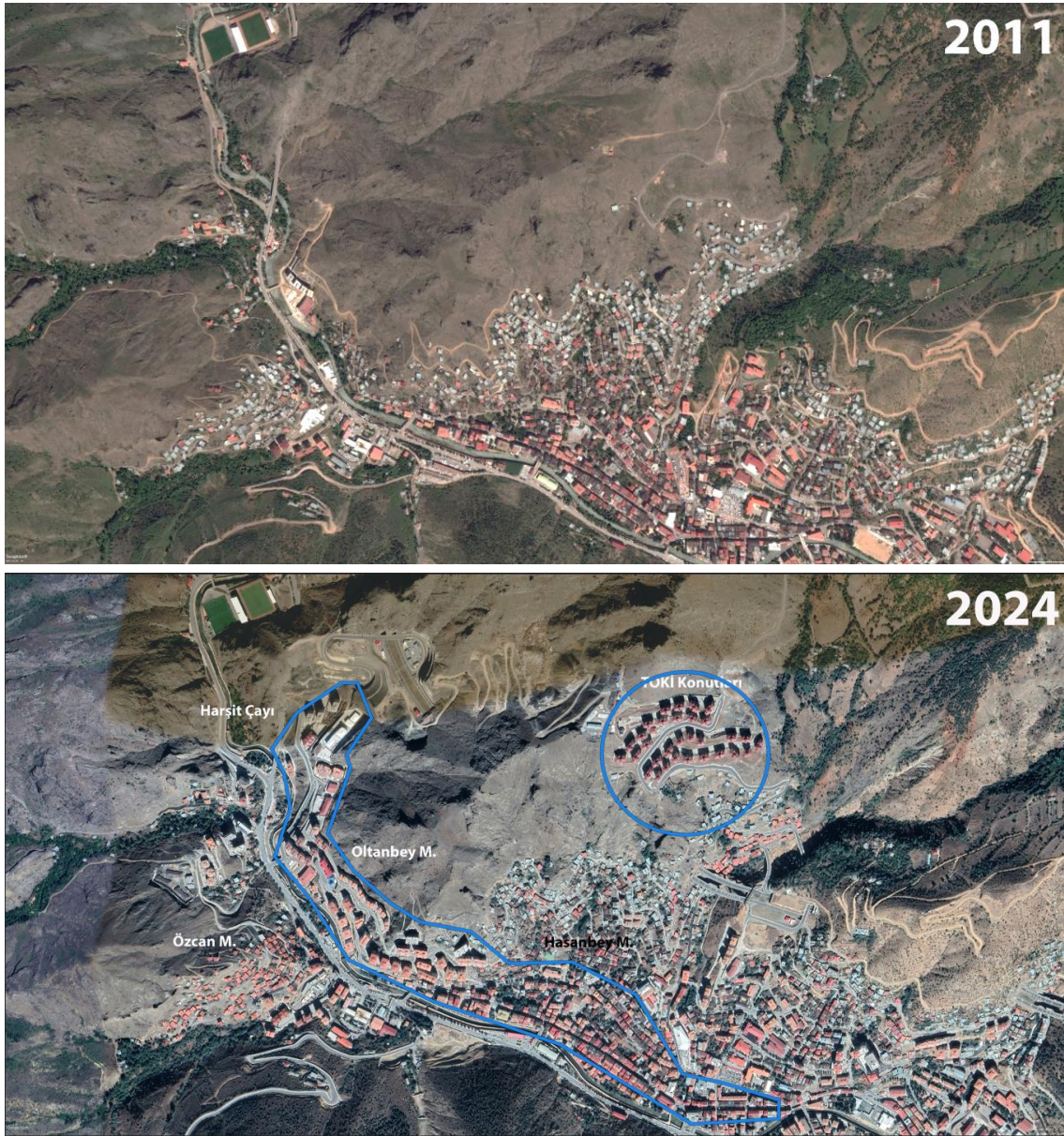
(Kaynak: Tanış, T. M. (2021). Gümüşhane şehir gelişim sürecinin mekânsal analizi, başlıklı yüksek lisans tezinde kullanılan verilerden yararlanarak hazırlanmıştır)



Fotoğraf 5- Gümüşhane kentinin kuzeyindeki yüksek alanlarda üniversitenin kuruluşundan sonra inşa edilen konut alanları.

Photograph 5- Residential areas constructed after the establishment of the university in the high areas in the north of the city of Gümüşhane.





Şekil 13- Gümüşhane kentinin batısında 2011-2024 arasında yerleşim alanlarındaki değişim. (Mavi çizgilerin içinde kalan sahalar, üniversite kurulmasından sonra konut yapımının en yoğun olduğu alanlardır)

Figure 13- Changes in urban areas in the west of Gümüşhane city between 2011-2024. (The areas inside the blue lines are the areas where housing construction was most intense after the establishment of the university)

## SONUÇ

Bu çalışma, Gümüşhane Üniversitesi'nin kuruluşundan sonra kentteki konut üretiminde yaşanan değişimleri analiz etmeyi amaçlamıştır. Araştırma bulguları, üniversitenin kurulmasının başta nüfus artışı olmak üzere kentin demografik yapısında önemli değişimlere yol açtığını ve bu değişimlerin konut talebi üzerinde doğrudan etkili olduğunu göstermektedir.

Üniversitenin hızlı büyümesi, başta öğrenci ve akademik personel olmak üzere kentteki nüfus artışını tetikleyerek yeni konut ihtiyacını artırmıştır. 2008 yılından itibaren konut üretiminde belirgin bir artış yaşanmış, yapı kullanma izni alınan bina ve daire sayılarında büyük bir ivme görülmüştür. 2002-2023 arasında kentte 7.164 daire kullanım izni alırken, bunun %86,8'inin (6.217 daire) 2008 sonrasında üretilmiş olması, üniversitenin yeni konut yapımında ne derece güçlü bir aktör haline geldiğini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, kentin coğrafi

yapısı, çok katlı binaların sayısını önemli ölçüde hızlandırmıştır. Özellikle 10 ve daha fazla katlı binaların oranında gözlenen artış, konut piyasasında üniversitenin güçlü bir etkisinin olduğunu ortaya koymaktadır. Kentte yeni üretilen konutların yalnızca sayısal artışına değil, aynı zamanda konutların niteliksel yapısına da etki ettiği söylenebilir. Yeni konutların daha küçük daire tiplerinde ve çok katlı yapılarda yoğunlaştığı görülmüştür. Bu durum, kentteki geleneksel konut dokusunun değişimine ve mekânsal dönüşüm sürecine de işaret etmektedir.

Çalışmanın önemli sonuçlarından biri de üniversitenin kurulmasıyla artan konut talebinin karşılanmasına yönelik olarak üretilen konut sayılarının, dönemsel olarak farklılık göstermesidir. Bu dönemlerden ilki, Gümüşhane Üniversitesi'nin kurulduğu 2008 öncesidir. Bu dönem Gümüşhane kentinin daha çok iç dinamikleriyle geliştiği, nüfus artış hızının düşük olduğu bir dönemdir. Kentin sınırlı ekonomik düzeyi ile birleşen bu koşullar, konuta olan talebin en düşük olduğu ve bu nedenle konut üretiminin oldukça sınırlı olduğu bir görünüm sunmaktadır. İkinci dönem üniversitenin kurulduğu 2008 sonrasını kapsamakla birlikte kendi içinde farklılar barındırmaktadır. 2008-2023 dönemi bir bütün olarak değerlendirildiğinde üniversitenin, başta öğrenciler olmak üzere kurumsal olarak çektiği nüfusa paralel olarak, yeni konut üretiminin büyük bir ivme kazandığı görülse de özellikle 2019'dan sonra bu ivmenin gerilediği gözlenmektedir. Bu nedenle, 2009-2019 dönemi, Gümüşhane kentinde konut üretimi açısından en yüksek değerlere ulaşıldığı bir dönemi meydana getirmektedir. Söz konusu dönemin en önemli özelliği, birçok fakülte ve bölümün bu dönemde kurulması ve üniversitenin kurumsal olarak çok hızlı bir büyüme kaydetmesidir. Bu faktör, üniversite öğrencilerinden oluşan dışsal bir faktörle, kent nüfusunun hızla yükselmesine neden olurken, konut talebini ve üretimini de en üst düzeye taşımıştır.

2019'dan günümüze kadar devam eden üçüncü dönem, yeni konut üretiminin yavaşladığı, hız kaybettiği bir dönemi temsil etmektedir. Bu dönem her ne kadar üniversitenin kurulmasından önceki konut üretiminden daha fazlasının üretildiği bir dönem olsa da 2009-2019 döneminin bir hayli gerisinde kalmıştır. COVID 19 pandemisini de içine alan bu dönemde, ilçe nüfusundaki seçmen hareketliliğinin yarattığı nüfus azalması, üniversitenin kurumsal genişlemesinin hız kaybetmesi, konuta duyulan talebin bir önceki döneme göre zayıflamasına yol açmıştır. Türkiye'de özellikle son yıllardaki ekonomik krizin ve öğrenciler için yaşadığı kent dışında bir üniversitede okumanın artan maliyetlerinin de konut üretiminin belirli bir doygunluğa erişmesinde önemli rol oynadığı ifade edilebilir.

Gümüşhane kentinde üniversite kurulmasının yarattığı barınma talebi ve bu talebin karşılanmasında yeni konut yapımının ortaya koyduğu sonuçlar, Türkiye'deki diğer küçük ve orta ölçekli kentler için de önemli ipuçları sunmaktadır. Bunlardan en önemlisi üniversitelerin sadece akademik ve ekonomik katkılar sağlamakla kalmayıp, aynı zamanda kentlerdeki konut üretiminde, kentlerin mekânsal dönüşümünde de güçlü bir belirleyici olduğunu ortaya koymasındır. Sadece 2006-2008 arasında, çoğu küçük ve orta büyüklükteki kentte 43 devlet üniversitesinin kurulduğu dikkate alındığında, Gümüşhane özelinde elde edilen bulgular, üniversitelerin tek tek kentlerle sınırlı olmayan, aksine Türkiye bütünündeki konut üretiminde de hatırı sayılır bir etkiye sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

Araştırmadan çıkarılabilecek bir başka sonuç ise hiç kuşku yok ki, üniversitelerin kentsel gelişme üzerinde çok kısa bir zamanda oynayabilecekleri o büyük etkiyi göstermesidir. Nitekim Gümüşhane örneği, yeni kurulan veya hızla büyüyen üniversitelerin bulunduğu şehirlerde konut talebinin hızla yükseldiğini gösterirken; konut talebinin aynı hızla karşılanması sürecinde çarpık kentleşme, konut piyasasında aşırı dalgalanmalar, alt yapı sorunları gibi risklerin ortaya çıkmasını önleyecek yeni planlama ve stratejilerin ne derece önemli olduğunu da ortaya koymaktadır. Bu nedenle üniversitenin Gümüşhane kentinin konut piyasası üzerinde etkilerini değerlendirirken; başta yerel yönetimler, kamu ve ilgili paydaşlar olmak üzere ilgili tüm aktörlerin, uzun vadeli ve sürdürülebilir konut politikaları üretmelerinin önemi de ortaya çıkmaktadır. Gelecekte yapılacak araştırmalar, farklı kentlerde üniversitelerin etkilerini daha ayrıntılı şekilde ele alarak, üniversite-kent ilişkisi bağlamında konut politikalarının nasıl şekillendirilmesi gerektiğine dair daha kapsamlı öneriler sunabilir.

|                                                            |                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Çıkar Çatışması / Conflict of Interest</b>              | Yazarlar çıkar çatışması bildirmemiştir.<br>The authors declared no conflict of interest                                                         |
| <b>Finansal Destek / Funding conditions</b>                | Yazarlar bu çalışma için finansal destek almadıklarını beyan etmiştir.<br>The authors declared that this study has received no financial support |
| <b>Yazar Katkıları / Author Contributions</b>              | <b>Yazarlar / Authors</b>                                                                                                                        |
| Çalışmanın içeriği ve tasarımı/Conception/Design of Study  | E. Başaran – Ş. Işık                                                                                                                             |
| Metodoloji / Methodology                                   | E. Başaran – Ş. Işık                                                                                                                             |
| Veri toplama-oluşturma-iyileştirme / Data Curation         | E. Başaran – Ş. Işık                                                                                                                             |
| Analiz/Analysis and interpretation of data                 | E. Başaran – Ş. Işık                                                                                                                             |
| Görselleştirme / Visualization                             | E. Başaran – Ş. Işık                                                                                                                             |
| Yazı taslağı / Writing - Original Draft                    | E. Başaran – Ş. Işık                                                                                                                             |
| Yazma - İnceleme ve Düzenleme / Writing - Review & Editing | Ş. Işık                                                                                                                                          |
| Proje yönetimi / Project administration                    | Ş. Işık                                                                                                                                          |

## REFERANSLAR

- Atman, S. (2022). *Üniversitenin kırsal yerleşmeleri dönüştürücü etkileri: Afyon Kocatepe Üniversitesi-Erenler örneği*. Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Ave, G. (2016, (ed. Antenhofer, C., Bischof G., Dupont L., Leitner, U.), pp. 61-82.). University Cities: A Strategic Resource of Small and Medium-Sized Cities in Europe. . C. B. (ed. Antenhofer içinde, *Cities as Multiple Landscapes* (s. 61-82).
- Başaran, E. (2022). *Gümüşhane Üniversitesi'nin Gümüşhane'nin Yerleşme ve Nüfus Yapısına Etkileri*. İzmir: Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Colom, M. C., & Molés, M. C. (2008). Comparative Analysis of the Social, Demographic and Economic Factors that Influenced. *Urban Studies*, 45(4), 917-941.
- Cortes, A. (2004). Estimating the impacts of urban universities on neighborhood housing markets: An empirical analysis. *Urban Affairs Review*, 39(3), 342-375.
- Çalışkan, V., & Sarıış, F. (2008). Çanakkale şehrinde üniversite-konut ilişkisi. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 13(20), 215-237.
- Çelik, C., & Kırıl, G. (2018). Kümeleme Yöntemiyle Konut Talebinin İncelenmesi: Türkiye İl Grupları Üzerine Bir Uygulama. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 27(1), 123-138.
- Doğanay, S. (2001). *Gümüşhane şehir coğrafyası*. Erzurum: Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Felsentein, D. (1996). The University in the metropolitan arena: Impacts and public policy implications. *Urban Studies*, 33(9), 1565-1580.
- Filiz, Z., & Çemrek, F. (2007). Üniversite öğrencilerinin barınma sorunlarının uygunluk analizi ile incelenmesi. *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8(2), 207-224.
- Gümüşhane Üniversitesi Personel Daire Başkanlığı. (2022). *2022 Yılı Faaliyet Raporu*. <https://personel.gumushane.edu.tr/media/uploads/personel/files/2022-yl-faaliyet-raporu.pdf> adresinden alındı
- İlgezdi, A. R., & Batak, G. (2021). *Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân Ruhsatı)* (2 b.). Seçkin Yayıncılık.
- Işık, Ş., & Başaran, E. (2021). Üniversite'nin kentin nüfus yapısına etkisi: Gümüşhane örneği. *Ege Coğrafya Dergisi*, 30(2), 359-382.
- İŞKUR. (2022). *İşgücü Piyasası Araştırması Gümüşhane ili 2022 Yılı Sonuç Raporu*. <https://media.iskur.gov.tr/66891/gumushane.pdf> adresinden alındı
- Kara, H. Z., & Pulat, A. (2019). Neden ve sonuçları itibarıyla üniversite öğrencilerinin barınma sorunu. *PESA Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 5(2), 78-91.
- Koday, S. (2010). Gümüşhane ilinin eğitim coğrafyası. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 5(1), 45-56.
- Manganelli, B., Morano, P., & Tajani, F. (2022). The impact of studentification on the residential real estate market. analysis of external factors and dynamics of the phenomenon generated by the university campus of potenza (italy). *Valori e Valutazioni*(30). doi:doi.org/10.48264/VVSIEV-20223004



- Milli Eğitim Bakanlığı. (2025). *Resmi İstatistikler*. Ocak 2025 tarihinde 2016-2017, 2017-2018, 2020-2021, 2021-2022, 2022-2023, 2023-2024 İstatistikleri: <https://sgb.meb.gov.tr/www/resmi-istatistikler/icerik/64> adresinden alındı
- Moreno-Luna, L., Robina-Ramírez, R., Sánchez-Oro Sánchez, M., & Castro-Serrano, J. (2021). Tourism and Sustainability in Times of COVID-19: The Case of Spain. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 2021(18), 1-21. doi:<https://doi.org/10.3390/ijerph18041859>
- Ntounis, N., Parker, C., Skinner, H., Steadman, C., & Warnaby, G. (2022). Tourism and Hospitality industry resilience during the Covid-19 pandemic: Evidence from England. *Current Issues in Tourism*, 25(1), 46-59. doi:<https://doi.org/10.1080/13683500.2021.1883556>
- Onsekiz, D. (2018). Öğrencileşen Kentlerin Yeni Konut Sunum Biçimi "Apart": Uşak Üniversitesi Ve Uşak Kenti Örneği. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 11(57), 215-226. doi:<http://dx.doi.org/10.17719/jisr.2018.2439>
- Onsekiz, D., & Atmaca, İ. (2016). Öğrencileşen Kentlerde Konut Sorununun Yeniden Tanımlanması: Uşak Kenti Örneği. 4. *Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi*, (s. 649-660). İstanbul. [https://www.researchgate.net/profile/Azize-Serap-Tuncer/publication/329814174\\_4\\_ULUSLARARASI\\_KENTSEL\\_ve\\_CEVRESEL\\_SORUNLAR\\_ve\\_POLITIKALAR\\_KONGRESI\\_4\\_th\\_INTERNATIONAL\\_CONGRESS\\_on\\_URBAN\\_and\\_ENVIRONMENTAL\\_ISSUES\\_and\\_POLICIES/links/5c1be09a92851c22a33adadb/4-U](https://www.researchgate.net/profile/Azize-Serap-Tuncer/publication/329814174_4_ULUSLARARASI_KENTSEL_ve_CEVRESEL_SORUNLAR_ve_POLITIKALAR_KONGRESI_4_th_INTERNATIONAL_CONGRESS_on_URBAN_and_ENVIRONMENTAL_ISSUES_and_POLICIES/links/5c1be09a92851c22a33adadb/4-U) adresinden alındı
- Öztürk, M. K., & Okay, B. B. (2024). Discussing the Development in the Real Estate Sector in the Framework of University-City Interaction. *International Journal of Architecture and Planning*, 12(2).
- Sargın, S. (2006). *Şehirleşme-Üniversiteler: Üniversitelerin Şehirleşmeye Etkileri*. Isparta: Fakülte Kitabevi.
- Sargın, S., & Demir, Ş. (2018). İnsan Mekân İlişkisi Ölçeğinde Kent Kimliği ve Gümüşhane Örneği. *The Journal of International Scientific Researches*, 3(4), 221-239.
- Saylan, K. (2022). Cumhuriyetten Günümüze Gümüşhane Şehri. 7((Dr. Mahmut Kırkpınar'a Armağan)), 1884-1920.
- Selvi, Ş. (2024). *Kent bütününde imar plan değişikliği tekliflerinin incelenmesi: Gümüşhane kenti örneği*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Şahinli, M., & Kılınc, N. (2014). Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi (KMÜ) Öğrencilerinin Barınma Sorunlarının Tespiti ve Değerlendirilmesi. *Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 2014(2), 87-103. doi:10.18493/kmusekad.83966
- Tamış, T. M. (2021). *Gümüşhane şehir gelişim sürecinin mekânsal analizi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Taş, B., & Türkan, O. (2016). Üniversite Öğrencileri İkametgâh Durumu ve Şehir İlişkileri: Çankırı Örneği. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 9(47), 403-410.
- TOKİ. (2025). Ocak 2025 tarihinde <https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler> adresinden alındı
- Toprak, M. A. (2018). Functional transformation of universities: An assessment on literature. *Yükseköğretim ve Bilim Dergisi*, 8(2), 227-235.
- Toprak, M. A., & Işık, Ş. (2018). Dumlupınar Üniversitesi'nin Kütahya'nın Konut Piyasasına Etkisi. *Ege Coğrafya Dergisi*, 27(2), 91-110.
- Tuncer, T., & İslam, T. (2017). Yeni bir soylulaştırma formu olarak öğrencileştirme (Studentification): Bosna-Hersek Mahallesi'nde (Konya) değişen mahalle içi dinamikler. *Planlama*, 27(3), 303-313. doi:10.14744/planlama.2017.77698
- TÜİK. (2024, Aralık). Aralık 2024 tarihinde TÜİK: [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=İl-Bazında-Gayrisafi-Yurt-İçi-Hasıla-2023-53575#:~:text=%C4%B0l%20baz%C4%B1nda%20gayrisafi%20yurt%20i%C3%A7i%20has%C4%B1la%2C%20iktisadi%20faaliyet%20kollar%C4%B1na%20\(A10\)%20g%C3%B6re%2C%20cari%20fiyatlarla%20\(de%C](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=İl-Bazında-Gayrisafi-Yurt-İçi-Hasıla-2023-53575#:~:text=%C4%B0l%20baz%C4%B1nda%20gayrisafi%20yurt%20i%C3%A7i%20has%C4%B1la%2C%20iktisadi%20faaliyet%20kollar%C4%B1na%20(A10)%20g%C3%B6re%2C%20cari%20fiyatlarla%20(de%C) adresinden alındı
- Wilkinson, C., & Greenhalgh, P. (2024). Exploring Student Housing Demand, Supply Side and Planning Policy Responses in a Small University City: Studentification. *Housing Policy Debate*, 34(5), 746-768. doi:10.1080/10511482.2022.2137379
- Yavuzçehre, P. S. (2016). Üniversitelerin kentlerine etkileri: Denizli Pamukkale örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 21(1), 235-250.



- YÖK. (1997). *Türk Yükseköğretim Sistemi 1994-1995'den 1995-1996'ya Gelişmeler*. Kasım 1, 2024 tarihinde <https://www.yok.gov.tr/Documents/Yayinlar/Yayinlarimiz/Turk-yuksekogretim-sistemi-1994-1995den-1995-1996ya-gelismeler-agustos-1996.pdf> adresinden alındı
- YÖK. (2005). *Türk Yükseköğretiminin Bugünkü Durumu*. <https://www.yok.gov.tr/Documents/Yayinlar/Yayinlarimiz/Turk-yuksekogretim-sistemi-1994-1995den-1995-1996ya-gelismeler-agustos-1996.pdf> adresinden alındı
- YÖK, İSTATİSTİK. (tarih yok). Ekim 10, 2024 tarihinde Yükseköğretim Bilgi Yönetim Sistemi: <https://istatistik.yok.gov.tr/> adresinden alındı
- Zaman, M., & Doğanay, S. (2011). Şehir Coğrafyası Açısından Bir İnceleme: Gümüşhane. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 6(3).

